

# KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人

ケネディクス・オフィス投資法人

第19期(2014年10月期)決算説明会資料

2014年12月16日

ケネディクス不動産投資顧問株式会社



8972 KENEDIX Office Investment Corp.



8972 KENEDIX Office Investment Corp.



8972 KENEDIX Office Investment Corp.



8972 KENEDIX Office Investment Corp.



8972 KENEDIX Office Investment Corp.



8972 KENEDIX Office Investment Corp.



8972 KENEDIX Office Investment Corp.



8972 KENEDIX Office Investment Corp.



セクション1 エグゼクティブ・サマリー／運用ハイライト	3	Appendices 補足資料	30
第19期(14/10期)主要実績と公募増資の実施	4	ポートフォリオ一覧①(第19期(14/10期)末時点)	31
2014年11月公募増資の概要	5	ポートフォリオ一覧②(第19期(14/10期)末時点)	32
公募増資の効果	6	本投資法人保有物件の耐震性等について(2014年10月31日現在)	33
今後の取組みと分配金水準	7	マーケットと比較したオフィスビル平均賃料と稼働率の推移	34
セクション2 第19期(14/10期)決算概要・収益予想	8	工事实績・予算	35
第19期(14/10期)決算概要：運用実績ハイライト	9	環境及び省エネ対応への取組み	36
第20期(15/4期)収益予想	10	第5回顧客満足度調査(2013年8月実施)結果の概要	37
セクション3 外部成長	11	本投資法人保有オフィスビルの特徴(第19期(14/10期)末時点)	38
ポートフォリオの概況	12	物件入替えによるポートフォリオの質の向上の実績	39
2014年9月～10月までの取得物件	13	物件のソーシングと投資手法について	40
2014年11月公募増資時の取得物件	14	オフィスビルの鑑定評価額の推移	41
第19期(14/10期)の物件売却について	15	第19期(14/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧①	42
継続的な物件取得と売却	16	第19期(14/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧②	43
セクション4 内部成長	18	第19期(14/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧③	44
オフィスビルの稼働率と退去率の動向	19	上場来の投資口価格及び出来高の推移	45
オフィスビルの入退去動向	20	投資主の状況(第19期(14/10期)末時点)	46
オフィスビルの賃料改定状況について	21	オフィスビル市場について	47
オフィスビルのレントギャップ推移	22	参考データ①	48
既存物件における賃料収入の推移	23	参考データ②	49
バリューアップへの取組み	24	本資産運用会社の運用体制	50
オフィスビルエンドテナントの状況	25	グループ内での物件情報検討ルールと運用ガイドライン	51
セクション5 財務戦略	26	本資産運用会社の組織図	52
有利子負債の概要と有利子負債比率(LTV)	27	注意事項	53
返済期限の分散と借入金の調達先	28		

## セクション1

---

エグゼクティブ・サマリー／運用ハイライト

# 第19期(14/10期)主要実績と公募増資の実施

## 第19期(14/10期)主要実績

## 3期連続の公募増資の実施

取得環境が厳しい中、着実な物件取得により外部成長を推進  
物件売却による資産入替により、ポートフォリオの質を継続的に向上

2014年5月公募増資(注2) オフィスビル3物件取得	147億円	オフィスビル 5物件取得	148億円
オフィスビル4物件取得	234億円	+	資産規模 <b>3,847億円</b>
オフィスビル2物件売却	26億円		

## 平均金利の低下と残存年数の長期化

### 有利子負債平均金利の低下

第18期末 1.65% → 第19期末 **1.46%**

### 平均借入残存年数の長期化

第18期末 3.1年 → 第19期末 **3.6年**

年限10年の無担保投資法人債の発行

## 財務基盤の強化と物件取得余力の創出

### 有利子負債比率(LTV)の低下

第19期末 48.4% → **43.2%**

既存物件の賃料収入は底打ちから反転の兆し

ポートフォリオ稼働率: **第19期末 95.6%**と高稼働率を継続

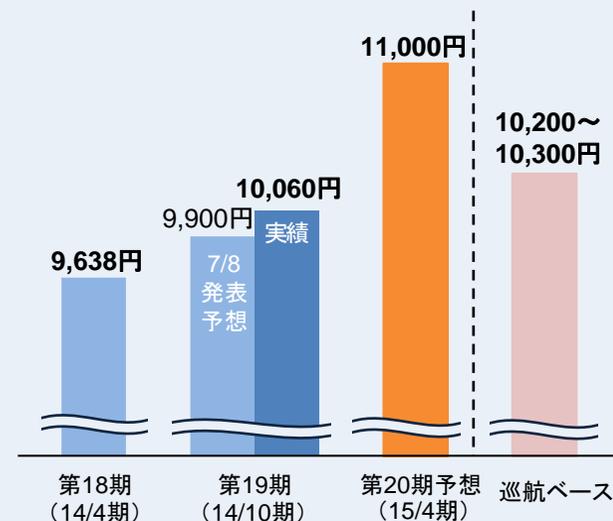
既存物件の賃料収入変動率: **オフィスビルの賃料収入は2期連続プラス**

賃料増額改定: **増額改定件数・面積ともに着実に増加**

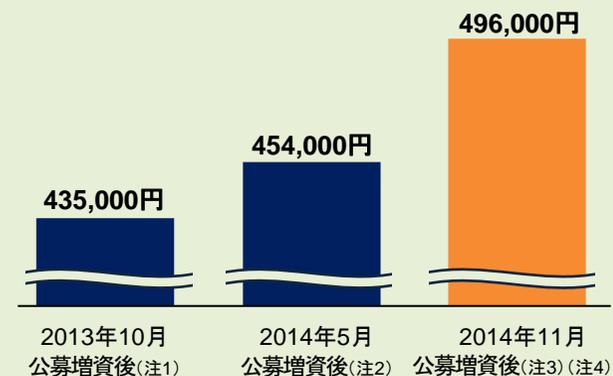
第18期: 4件・480坪 → 第19期: **14件・1,405坪**

## ① 着実な分配金の成長

巡航ベースでのDPU 10,000円超を達成



## ② 1口当たりNAVの継続的な成長



外部成長

財務戦略

内部成長

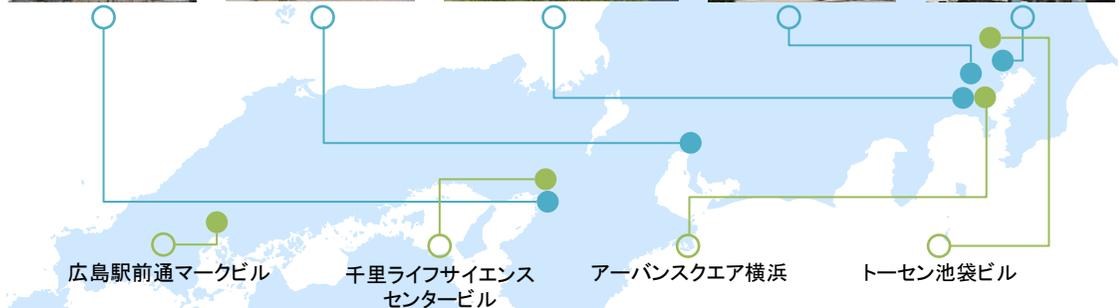
注1:「2013年10月公募増資後」とは当該公募増資に伴う物件取得を全て完了し、2013年12月10日を払込期日とする第三者割当増資が完了した2013年12月10日時点を行います。  
注2:「2014年5月公募増資後」とは当該公募増資に伴う物件取得を全て完了し、2014年6月24日を払込期日とする第三者割当増資が完了した2014年6月24日時点を行います。  
注3:「2014年11月公募増資後」とは当該公募増資(第三者割当増資を含む)による払込が完了し、予定物件取得を全て完了した時点である2015年1月9日を行います。なお、第三者割当については上限である2,190口が発行されることを前提としています。  
注4:2014年10月31日時点の財務数値に対し、2014年11月公募増資(その後の第三者割当増資を含む)により想定される最大の発行済投資口総数404,885口を前提とした数値です。以上の各注記について、以下、本資料において同様です。

# 2014年11月公募増資の概要

募集方法	国内及び海外における同時募集 (144A + Reg. S)
発行決議日	2014年11月6日
条件決定日	2014年11月19日
払込日	一般募集:2014年11月27日 第三者割当増資:2014年12月24日(予定)
募集前発行済投資口総数	355,010口(発行決議日時点)
募集投資口数	47,685口 (第三者割当分含め最大49,875口)
募集後発行済投資口総数	最大404,885口
発行価格	614,250円
発行価額	592,830円
発行価額総額 (第三者割当を除く)	28,269百万円

## 2014年11月公募増資時取得資産及び第19期(14/10期)取得資産(注1)

### 2014年11月公募増資時取得資産



### 第19期(14/10期)取得資産

注1:2014年5月公募増資に伴い取得した3物件(KDX豊洲グランスクエア、グレイスビル高田馬場、フミックスステムビル)を除きます。  
注2:KDX桜通ビルは、2014年12月1日付で中東東京海上ビルディングから名称変更しています。また本物件については2015年1月9日付での取得を予定していますが、以下では取得資産に含めて表記します。以下、本資料において同様です。

# 公募増資の効果

## 各指標の推移

		2014年5月 公募増資後	第19期取得資産・ 2014年11月公募増資時 取得資産	2014年11月 公募増資後
ポートフォリオの 収益性と安定性の向上	物件数	90 +	9 >	99
	取得価格合計	3,465億円 +	382億円 >	3,847億円
	平均NOI利回り(注1)	4.5% >	6.1% >	4.6%
	平均償却後 NOI利回り(注1)	3.3% >	4.8% >	3.5%
	稼働率(注1)	94.5% >	93.7% >	94.4%
	エンドテナント数(注1)	1,036 +	176 >	1,212
	上位10エンドテナント比率(注1)	15.1%	>	13.1%
財務基盤の 安定性強化と物件取得 余力の確保	有利子負債比率(LTV)(注2)	46.2%	>	43.2%
	1口当たりNAV(注3)	454,000円	>	496,000円

注1: 平均NOI利回りは、2014年5月公募増資後については第18期(14/4期)中の実績値に基づく賃貸NOIを年間算した額と当該公募増資時取得資産3物件の取得時不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOIの合計値を、第19期(14/10期)取得資産・2014年11月公募増資時取得資産については取得時の不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOIを、2014年11月公募増資後についてはこれらをもとに算出した値を取得価格の合計額で除して算出しています。平均償却後NOI利回りは各物件の年間NOIの合計額から、会計実績データ(新規取得資産については不動産鑑定評価書)に基づく減価償却費の合計を控除し、取得価格の合計額で除して算出しています。また、稼働率・エンドテナント数・上位10エンドテナント比率については、ビュレックス虎ノ門及びKDX桜通ビル以外の物件については2014年7月31日時点の数値を用いています。ビュレックス虎ノ門ビルについては、賃料固定型マスターリースのためエンドテナント数を1として計算しています。またKDX桜通ビルについては、2014年7月31日時点において賃貸に供されていた部分に係るテナント数と、同日時点で当時の所有者が自己使用していた部分でその後賃貸に供された部分の2014年9月1日時点のテナント数を合計した数値で計算しています。なおエンドテナント数については、いずれも、同一のエンドテナントが複数の物件を賃借し又は同一物件について複数の賃貸借契約を締結している場合若しくは複数のフロア、区画を利用している場合については、テナント名を基準に名寄せを行い、当該エンドテナント数を1として計算しています。

注2: 有利子負債比率(LTV)についてはP.27に定義を記載しています。

注3: 1口当たりNAVについては、分配金控除後の数値を千円未満を切り捨てて記載しています。

# 今後の取組みと分配金水準

## 今後の取組み

### 外部成長

- 東京経済圏を中心とした中規模オフィスビルへの重点投資を継続
- 公募増資により拡大した物件取得余力の有効活用による分配金への寄与
- 独自ネットワークに加え、スポンサー等との共同取得を含めたマルチパイプラインの活用による物件取得
- 売買マーケットを踏まえた積極的な物件売却

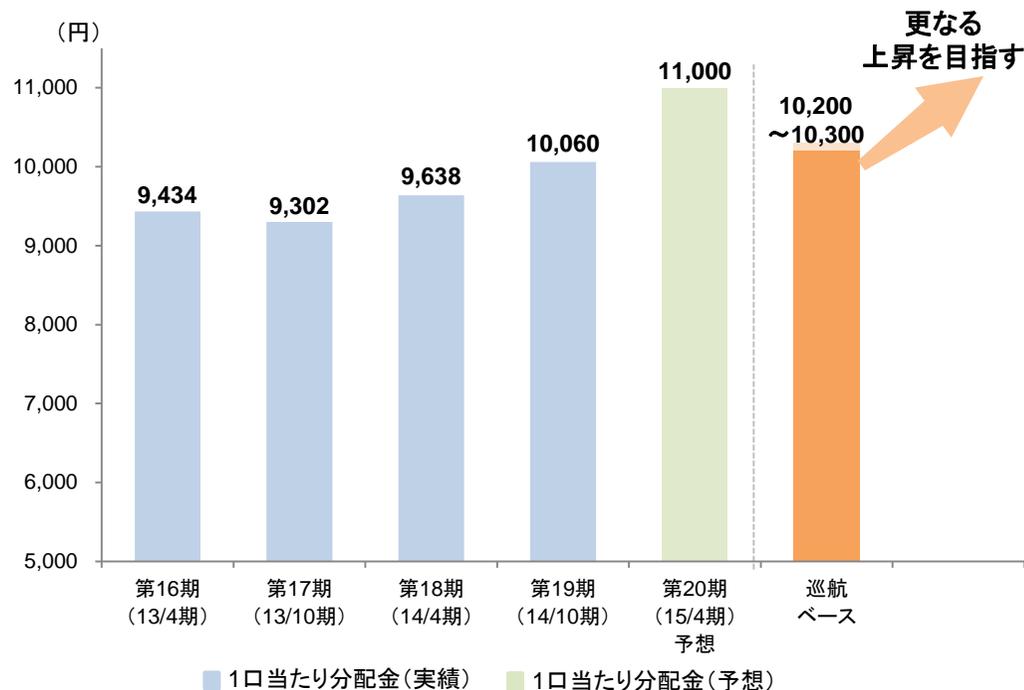
### 内部成長

- 賃貸マーケット環境に即した新規賃料単価の底上げ
- 既存賃料増加に向けた取組み(市場賃料を下回るテナントとの増賃交渉、減賃の抑制)
- 物件競争力維持・向上を目的とした適切な設備投資の継続
- CS(顧客満足度)調査の結果を基にした顧客満足度を高めるサービスの提供

### 財務戦略

- 金利コスト削減への継続的取組みによる分配金向上への寄与
- 金利上昇リスクへの対応(金利固定化・借入期間長期化)
- 返済期限の分散には引き続き留意
- 格付けの向上を目指す(AA格を目指す)

## 分配金実績と今後の分配金水準



## 圧縮積立金の残高(注1)(注2)

	圧縮積立金残高 (百万円)	1口当たり 圧縮積立金(円)
第19期 (14/10期)	640	1,582

注1:圧縮積立金残高は、第19期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に、圧縮積立金取崩額を控除した金額で、百万円未満を切り捨てて記載しています。

注2:1口当たり圧縮積立金は、圧縮積立金残高を2014年11月公募増資(その後の第三者割当増資を含む)により想定される最大の発行済投資口総数404,885口で除して算出しています。

## セクション2

---

### 第19期(14/10期)決算概要・収益予想

# 第19期(14/10期)決算概要:運用実績ハイライト

(単位:百万円)

項目	A	B	C	C-A	C-B
	第18期 14/4期 実績	第19期 14/10期 予想(5/8開示)	第19期 14/10期 実績	19期実績 18期実績 比較 増減金額	19期実績 19期予想 比較 増減金額
<b>営業収益</b>	10,895	11,249	12,928	2,032	1,679
うち、不動産等売却益	497	-	-	-497	-
うち、受取配当金	67	90	1,632	1,565	1,542
<b>営業費用</b>	6,611	6,276	7,899	1,287	1,623
<b>営業利益</b>	4,283	4,972	5,028	745	55
<b>営業外収益</b>	2	3	2	0	-0
<b>営業外費用</b>	1,398	1,491	1,460	61	-30
<b>経常利益</b>	2,887	3,484	3,570	683	86
<b>当期純利益</b>	2,885	3,482	3,569	683	86
圧縮積立金繰入額・ 取崩額(-)	-319	-	-1	317	-1
<b>分配金総額</b>	3,205	3,482	3,571	366	-
<b>1口当たり分配金</b>	9,638円	9,810円	10,060円	422円	250円
<b>発行済投資口数</b>	332,540口	355,010口	355,010口	22,470口	0口
<b>賃貸NOI</b>	7,109	7,731	7,760	650	28
<b>FFO</b>	5,031	5,490	7,116	2,084	1,625
<b>減価償却費</b>	1,826	2,008	2,022	195	14
<b>物件数</b>	89物件	92物件	94物件	5物件	2物件
<b>有利子負債総額</b>	167,746	-	187,685	19,938	-
<b>LTV</b>	47.2%	-	48.4%	1.2%	-
<b>期末帳簿価格</b>	332,883	-	365,835	32,952	-
<b>期末鑑定価格</b>	316,442	-	358,470	42,028	-
<b>純資産額</b>	170,109	-	180,844	10,735	-

## 第19期(14/10期)の主な増減(第18期実績比較)

<b>■ 営業収益</b>	<b>+2,032百万円</b>
• 賃料共益費収入	+723 (第19期取得物件 +453 第18期取得物件 +456 既存物件 -59 第19期売却物件 -30 第18期売却物件 -97)
• 水道光熱費収入	+173
• 駐車場収入	+24
• 不動産売却益	-497 (第18期:日興兜町ビルII -324 コート目白 -173)
• 受取配当金	+1,565 (TMK配当金(千里) +1,531 TK分配金:KRF43(新宿)+45 TK分配金:KRF31(三田) -11)
• その他収入	+44
<b>■ 営業費用</b>	<b>+1,287百万円</b>
• 減価償却費	+195 (第19期取得物件 +147 第18期取得物件 +73 第18期売却物件 -25)
• 管理委託費	+57 (第19期取得物件 +52 第18期取得物件 +37 既存物件 -12 第19期売却物件 -6 第18期売却物件 -14)
• 公租公課	+69 (第16・17期取得物件 +45 第18期取得物件 +39 第18・19期売却物件 -21)
• 修繕費	-19
• 水道光熱費	+187
• 不動産売却損	+708 (第18期:KDX新潟ビル -816 第19期:KDX南船場第1ビル +557 日総第17ビル +967)
• 資産運用報酬	+79
• その他費用	+11
<b>■ 営業外費用</b>	<b>+61百万円</b>
• 支払利息・融資関連費用	+63
• 投資口交付費償却他	-2

## 第19期(14/10期)の主な増減(5/8公表 第19期予想比較)

<b>■ 営業収益</b>	<b>+1,679百万円</b>
• 賃料共益費収入	+52 (第19期取得物件 +68 第18期取得物件 +2 既存物件 +16 第19期売却物件 -35)
• 駐車場収入	+19
• 水道光熱費収入	+28
• 受取配当金	+1,542 (TMK配当金(千里) +1,538 TK分配金:KRF31(三田) +4)
• その他収入	+38
<b>■ 営業費用</b>	<b>+1,623百万円</b>
• 水道光熱費	+81
• 減価償却費	+14 (広島駅前通マークビル以降第19期取得4物件 +31 第19期売却物件 -12)
• 修繕費	+14
• 不動産売却損	+1,524 (第19期:KDX南船場第1ビル +557 日総第17ビル +967)
• その他費用	-10
<b>■ 営業外費用</b>	<b>-30百万円</b>
• 支払利息・融資関連費用	-20
• 投資口公費償却他	-10

注1: 賃貸NOI=営業収益-不動産売却損益-受取配当金-賃貸事業費用

注2: FFO=当期純利益+当期減価償却費-不動産売却益+不動産売却損

# 第20期(15/4期)収益予想

(単位:百万円)

項目	A 第19期 14/10期 実績	B 第20期 15/4期予想 (11/6開示)	B-A 20期予想 19期実績 比較 増減金額
<b>営業収益</b>	12,928	13,412	484
うち、不動産等売却益	-	-	-
うち、受取配当金	1,632	595	-1,037
<b>営業費用</b>	7,899	7,478	-420
<b>営業利益</b>	5,028	5,934	905
<b>営業外収益</b>	2	2	0
<b>営業外費用</b>	1,460	1,480	19
<b>経常利益</b>	3,570	4,456	885
<b>当期純利益</b>	3,569	4,454	884
圧縮積立金取崩額(-)	-1	-	1
分配金総額	3,571	4,453	882
1口当たり分配金	10,060円	11,000円	940円
発行済投資口数	335,010口	404,885口	69,875口
<b>賃貸NOI</b>	7,760	8,473	713
<b>FFO</b>	7,116	6,663	-452
<b>減価償却費</b>	2,022	2,209	186
<b>物件数</b>	94物件	99物件	5物件
(参考)固都税見込額	-	965	

## 第20期(15/4月期)の主な増減(第19期実績比較)

<b>■営業収益</b>	<b>+484百万円</b>
・賃料共益費収入	+1,235 (第19期取得物件 +811 第20期取得物件 +417 既存物件 +55 第19期売却物件 -48)
・駐車場収入	+34
・水道光熱費収入	+102
・受取配当金	-1,037 (TMK配当金(千里) -1,588 TMK配当金(豊中) +550)
・その他収入	+150
<b>■営業費用</b>	<b>-420百万円</b>
・減価償却費	+186 (第19期取得物件 +125 第20期取得物件 +66 第19期売却物件 -17 その他 +12)
・水道光熱費	+130
・公租公課	+49 (第19期取得物件 +44 第20期取得物件 +15 第19期売却物件 -8)
・修繕費	+365
・管理委託報酬	+175 (第19期取得物件+124 第20期取得物件 +59 その他 -8)
・資産運用報酬	+73
・不動産売却損	-1,524 (第19期: KDX南船場第1ビル -557 日総第17ビル -967)
・その他費用	+126 (内、賃貸事業費用その他 +90)
<b>■営業外費用</b>	<b>+19百万円</b>
・支払利息・融資関連費用	-3
・投資口交付費償却他	+22

注1: 賃貸NOI=営業収益-不動産売却損益-受取配当金-賃貸事業費用  
注2: FFO=当期純利益+当期減価償却費-不動産売却益+不動産売却損

## セクション3

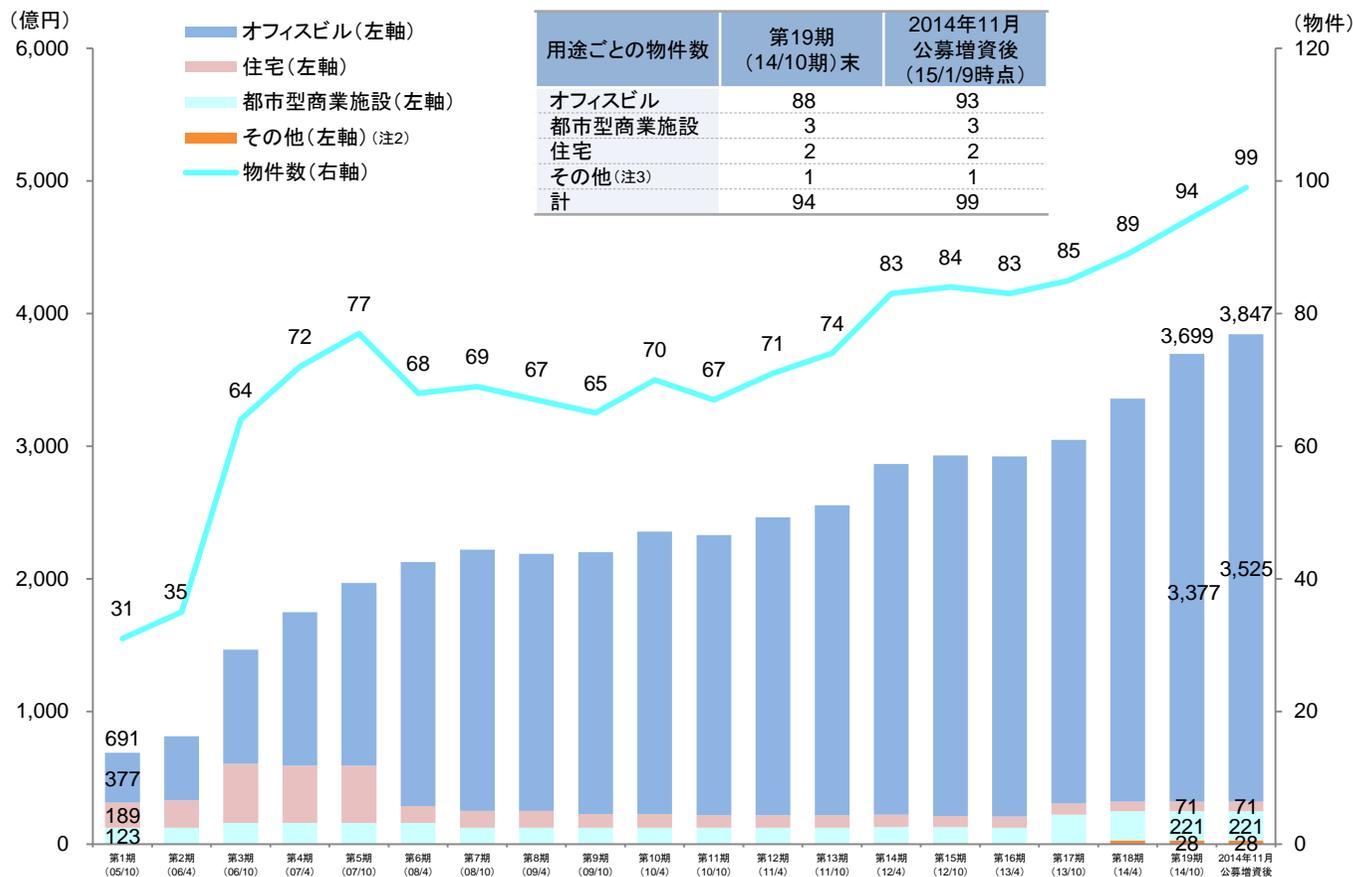
---

### 外部成長

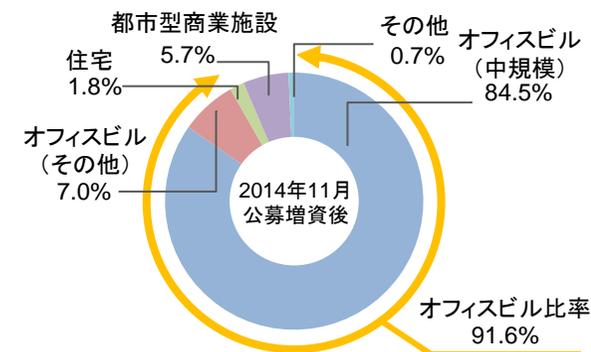
# ポートフォリオの概況

- 東京経済圏の中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオ
- 積極的な物件取得で資産規模3,847億円を達成

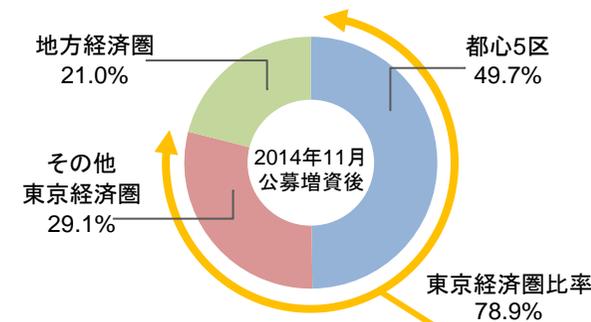
資産規模(取得価格総額)の推移(注1)



用途別投資比率(取得価格ベース)(注4)



オフィスビルの地域別投資割合(取得価格ベース)



注1: 金額は億円未満を切り捨てて表示しています。以下、本資料において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については単位未満を切り捨てて記載しています。

注2: 第14期、第15期の「その他」には金沢日興ビルが含まれています。

注3: 新宿6丁目ビル(底地)が該当します。

注4: 取得価格総額に対する用途別資産の取得価格比率です(小数点第2位以下切り捨て)。

# 2014年9月～10月までの取得物件

- 本資産運用会社独自ルートにより、第三者から4物件(計234億円)を取得



取得物件名	広島駅前通マークビル	トーセン池袋ビル	千里ライフサイエンスセンタービル	アーバンスクエア横浜	4物件合計
所在	広島県広島市	東京都豊島区	大阪府豊中市	神奈川県横浜市	-
延床面積	5,718.83㎡	3,477.86㎡	49,260.78㎡	15,894.75㎡	74,352.22㎡
建築時期	1990年1月	1988年7月	1992年6月	1994年3月	-
稼働率(注1)	73.3%	100.0%	99.3%	100.0%	-
テナント数(注1)	16	5	63	28	112
取得価格	1,300百万円	1,934百万円	13,000百万円	7,210百万円	23,444百万円
取得時鑑定評価額	1,370百万円	1,970百万円	13,200百万円	7,600百万円	24,140百万円
鑑定評価額と取得価格の差 (取得価格-取得時鑑定評価額)/取得時鑑定評価額	-5.1%	-1.8%	-1.5%	-5.1%	-2.9%
売主	第三者	第三者	第三者	第三者	-
取得ルート	本資産運用会社独自ルート	本資産運用会社独自ルート	本資産運用会社独自ルート	本資産運用会社独自ルート	-
取得日	2014年9月	2014年9月	2014年10月	2014年10月	-
想定NOI(注2)	82百万円	98百万円	778百万円	377百万円	1,337百万円
NOI利回り(想定NOI/取得価格)	6.3%	5.1%	6.0%	5.2%	5.7%
鑑定NOI(注3)	98百万円	108百万円	775百万円	427百万円	1,410百万円
鑑定NOI利回り(鑑定NOI/取得価格)	7.6%	5.6%	6.0%	5.9%	6.0%

注1: 稼働率及びテナント数は、2014年10月31日現在の数値を記載しています。また、稼働率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注2: 想定NOIとは、取得年度の特異要因を排除した想定年間収支です。収益については、取得時点の入居状況を前提として、将来想定される入居状況の変化に伴い、物件毎に想定する稼働率で概ね推移することを前提とし、費用については、管理委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。また、NOI利回りは小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 鑑定NOIとは、物件取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益(年額)です。また、鑑定NOI利回りは小数点第2位を四捨五入して記載しています。

# 2014年11月公募増資時の取得物件

- ・ スポンサーサポートラインを活用して中規模オフィスビル5物件(計148億円)を取得



取得物件名	横浜西口SIAビル	新横浜214ビル	KDX南本町ビル	ビュレックス虎ノ門	KDX桜通ビル	5物件合計
所在	神奈川県横浜市	神奈川県横浜市	大阪府大阪市	東京都港区	愛知県名古屋	-
延床面積	6,556.59㎡	6,478.89㎡	7,694.03㎡	2,808.24㎡	19,680.16㎡	43,217.91㎡
建築時期	1988年10月	1989年11月	2009年12月	2011年7月	1992年8月	-
稼働率(注1)	100.0%	83.0%	100.0%	100.0%	82.3%	-
テナント数(注1)	15	14	23	1	26	79
取得(予定)価格	2,750百万円	2,200百万円	2,200百万円	1,750百万円	5,900百万円	14,800百万円
取得時鑑定評価額	2,830百万円	2,200百万円	2,490百万円	2,030百万円	7,140百万円	16,690百万円
鑑定評価額と取得価格の差 (取得価格-取得時鑑定評価額)/取得時鑑定評価額	-2.8%	0%	-11.6%	-13.8%	-17.4%	-11.3%
売主	利害関係者	利害関係者	利害関係者	利害関係者	利害関係者	-
取得ルート	サポートライン	サポートライン	サポートライン	サポートライン	サポートライン	-
取得(予定)日	2014年12月	2014年12月	2014年12月	2014年12月	2015年1月	-
想定NOI(注2)	152百万円	118百万円	131百万円	82百万円	383百万円	868百万円
NOI利回り(想定NOI/取得価格)	5.6%	5.4%	6.0%	4.7%	6.5%	5.9%
鑑定NOI(注3)	150百万円	131百万円	129百万円	86百万円	406百万円	905百万円
鑑定NOI利回り(鑑定NOI/取得価格)	5.5%	6.0%	5.9%	5.0%	6.9%	6.1%

注1: 稼働率及びテナント数は、2014年10月31日現在の数値を記載しています。ビュレックス虎ノ門については、2014年11月6日付において締結した株式会社スペースデザインとの間の停止条件付定期建物賃貸借契約に基づき算出した数値を記載しています。また、稼働率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注2: 想定NOIとは、取得年度の特異要因を排除した想定年間収支です。収益については、取得時点の入居状況を前提として、将来想定される入居状況の変化に伴い、物件毎に想定する稼働率で概ね推移することを前提とし、費用については、管理委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。また、NOI利回りは小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 鑑定NOIとは、物件取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益(年額)です。また、鑑定NOI利回りは小数点第2位を四捨五入して記載しています。

# 第19期(14/10期)の物件売却について

- 物件入替えにより、収益性の向上等ポートフォリオの質の向上を実現

## 第19期(14/10期)の売却物件



物件名	KDX南船場第1ビル	
所在	大阪府大阪市	
用途	オフィスビル	
延床面積	4,236.59㎡	
建築時期	1993年3月	
帳簿価格(注1)	売却価格	1,480百万円 950百万円
売却価格と帳簿価格の差(注2)		
-530百万円(-35.8%)		
鑑定評価額		
983百万円		
取得日 / 売却日		
2006年5月1日 / 2014年7月31日		

### ■ 主な売却理由等

- 竣工から約21年が経過した大阪府中央区所在のオフィスビル
- 物件の規模や競争力、マーケット動向等を総合的に判断して売却を決定
- 売却価格についても、テナントとの賃貸借の推移や周辺の賃貸市場の動向、将来的なキャッシュ・フローの推移を見込んだ実勢価格として適正な水準であると判断



物件名	日総第17ビル	
所在	神奈川県横浜市	
用途	オフィスビル	
延床面積	4,016.61㎡	
建築時期	1991年7月	
帳簿価格(注1)	売却価格	2,557百万円 1,650百万円
売却価格と帳簿価格の差(注2)		
-907百万円(-35.5%)		
鑑定評価額		
1,570百万円		
取得日 / 売却日		
2008年2月1日 / 2014年8月19日		

### ■ 主な売却理由等

- 竣工から約23年が経過した横浜市港北区所在のオフィスビル
- 賃料減額リスクや退去リスクにさらされていた点などを総合的に判断して売却を決定
- 鑑定評価額を80百万円上回る売却価格

注1: 帳簿価格は、各物件の引渡日における帳簿価格であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。  
注2: 売却価格と帳簿価格の差は、売却損益とは異なります。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。

## 物件入替えによる効果

### ■ 新横浜エリア 日総第17ビル



### 新横浜214ビル



### 効果

- 収益性の向上
- 賃貸可能面積の増加
- テナント分散の進展

### ■ 大阪・本町エリア KDX南船場第1ビル



### KDX南本町ビル



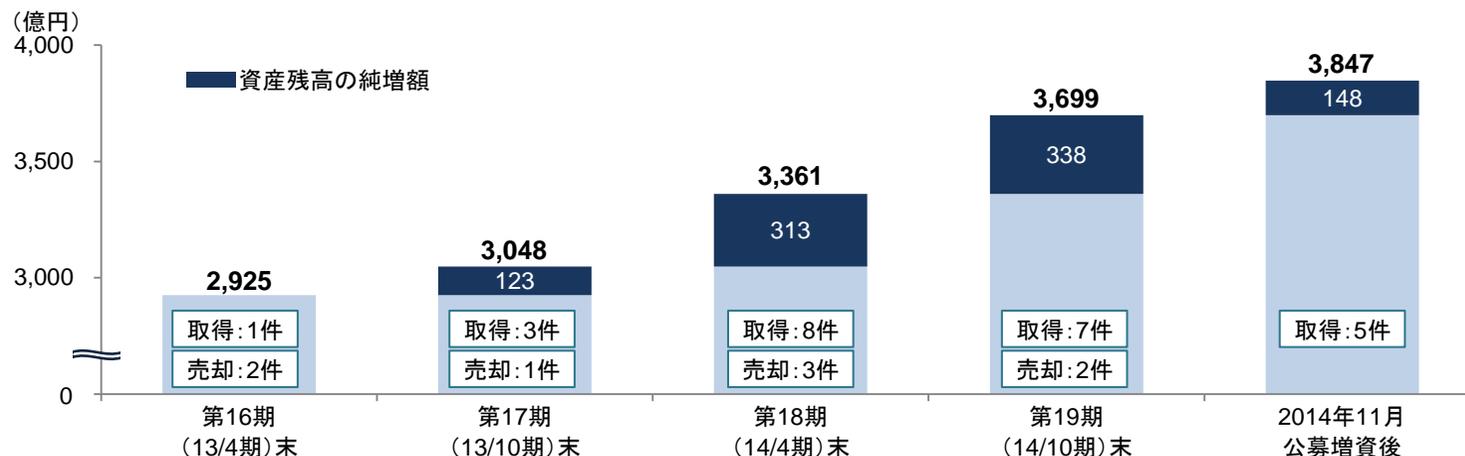
### 効果

- 収益性の向上
- 稼働率の向上
- 築年数の若返り
- 賃貸可能面積の増加

# 継続的な物件取得と売却

- 取得環境が厳しくなる中、着実な物件取得により外部成長を実現

資産規模の推移(注1)



取得資産のNOI利回りの水準



注1: 資産の増減数値は、取得価格を基準に記載しています。

注2: 期中取得資産及び取得(予定)資産の取得時平均鑑定NOI利回りについては、本投資法人が当該各期中に取得した又は第19期(14/10期)以降に取得する予定の物件について、各地域毎に集計した当該物件の鑑定NOIの合計額を、取得(予定)価格の合計額で除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 第16期(13/4期)、第17期(13/10期)及び第18期(14/4期)ポートフォリオ平均NOI利回りについては、各期中の本投資法人の保有物件に係る同期中の実績値に基づく賃貸NOI(期中に取得した物件については、同期の賃貸NOIを同期の運用日数全体に対する実運用日数の割合で除した値)を年換算した額を、取得価格の合計額で除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、期中に売却した物件については、売却時点までの実績値に基づく賃貸NOIを、取得価格の各期初から売却時点までの日数を365で除した割合相当分を除いて算出しています。

Memo

## セクション4

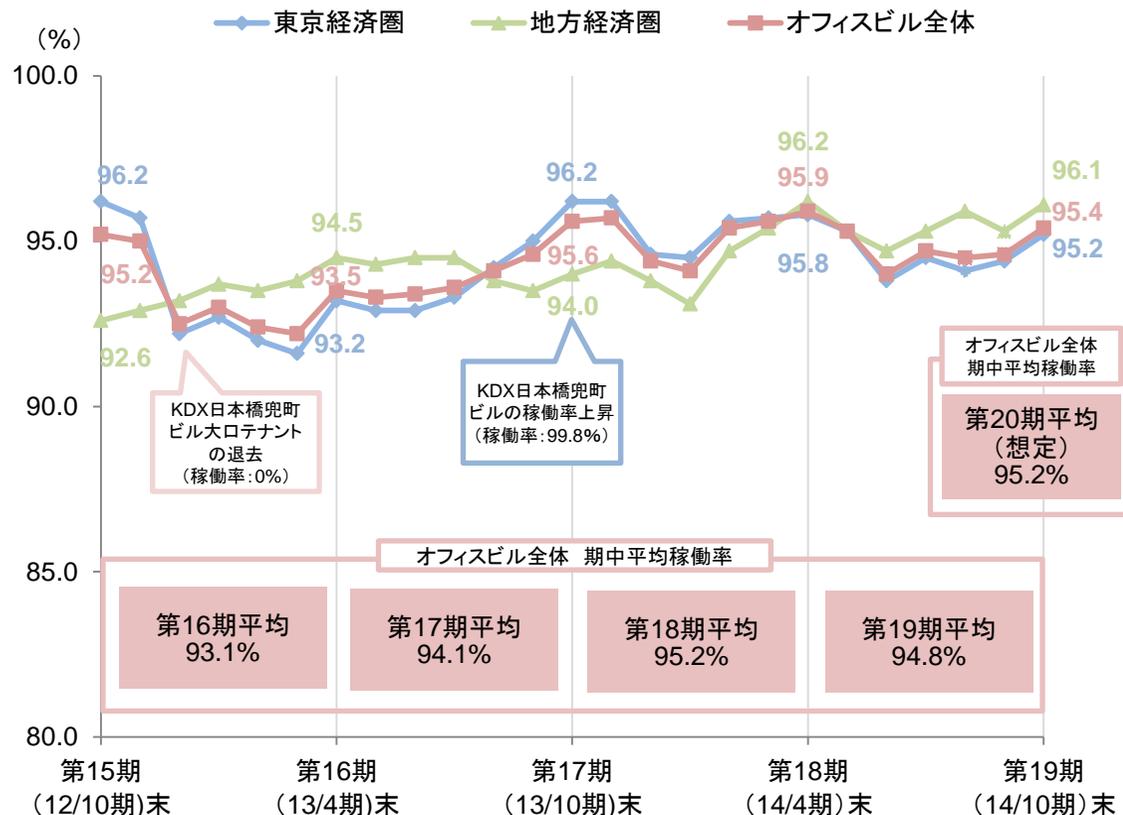
---

### 内部成長

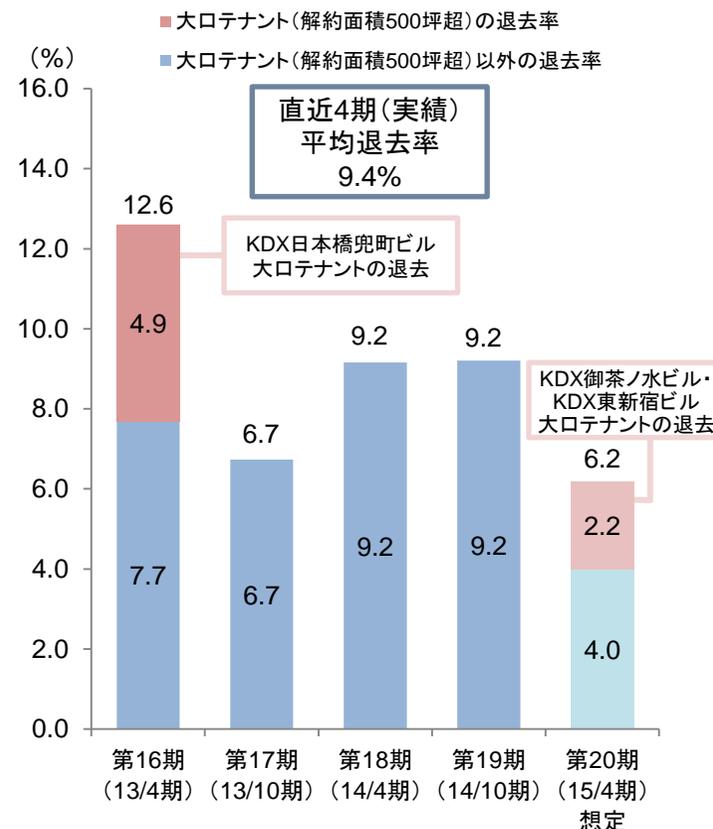
# オフィスビルの稼働率と退去率の動向

- 稼働率は引き続き高水準を維持。継続して賃貸条件の改善を目指す
- 退去率は10%未満で安定推移

オフィスビル(地域別)稼働率の推移(注1)



オフィスビル退去率(年換算)の推移(注2)(注3)

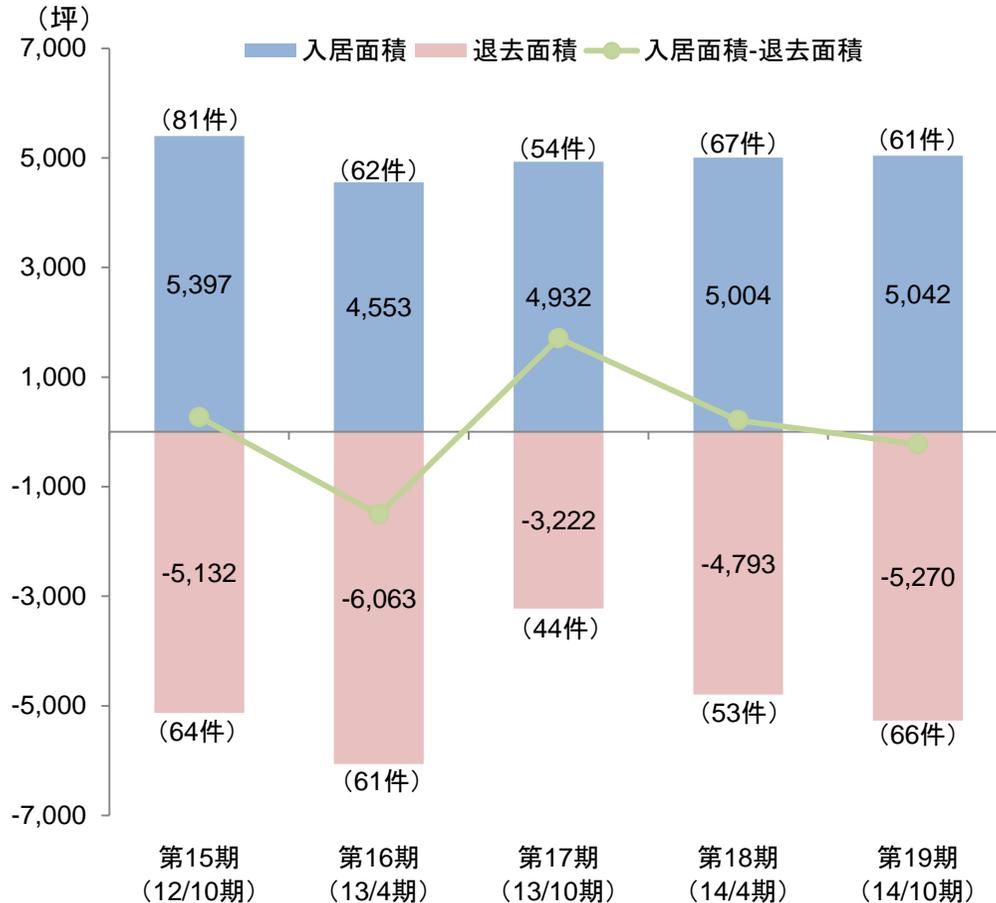


注1: 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。「オフィスビル全体期中平均稼働率」は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点稼働率の単純平均です。なお、第20期(15/4期)想定稼働率については、本資産運用会社が想定する、第20期収益予想の前提として用いている数値を記載しています。  
 注2: 退去率(年率)は、各期の初日から末日までの6か月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を当該期中の毎月末現在の本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値を算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。  
 注3: 第20期(15/4期)想定の数値は、第19期(14/10期)末までに受領した解約予告に基づく想定値です。また、退去率の大口区分については物件毎に当該テナントの解約面積の合計が500坪を超える場合と、500坪未満の場合で区分しています。

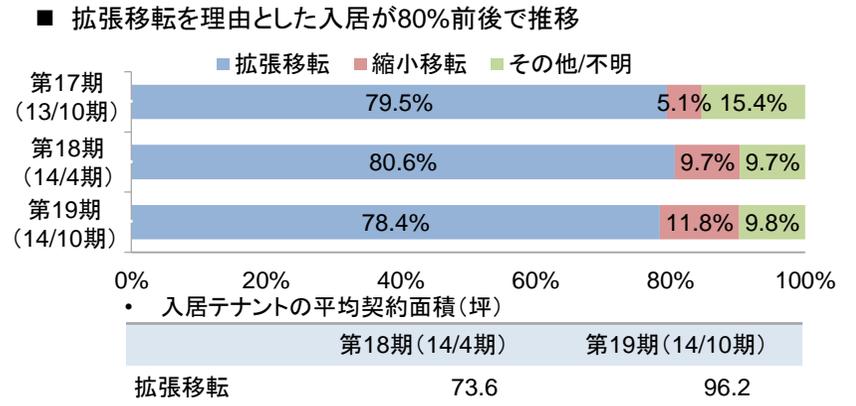
# オフィスビルの入退去動向

- 入居・退去は面積・件数ともにほぼ拮抗
- 入退去理由からは、テナントの拡張ニーズの底堅さを確認

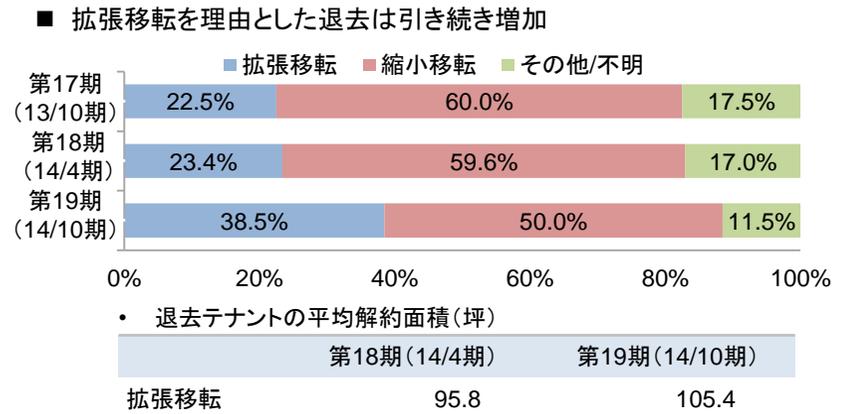
入退去面積及び件数の推移(注1)



入居理由の推移(注2)



退去理由の推移(注2)



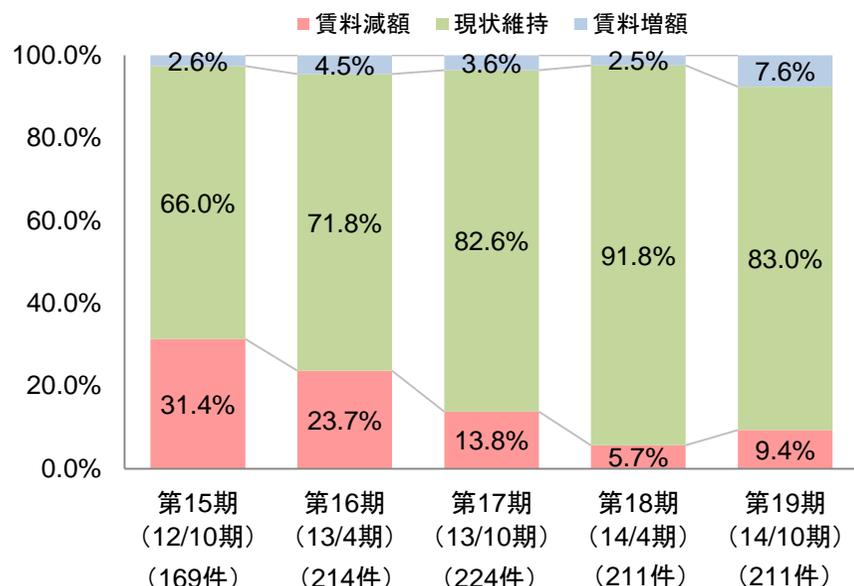
注1: 件数及び面積はフロアを基準に算出しており、同一エンドテナントであっても異動フロアが異なる場合、フロア毎に加算又は減算しています。

注2: 本資産運用会社による該当エンドテナントへのヒアリング等による移転理由調査をもとに、「拡張移転」、「縮小移転」及び「その他/不明」に分類し、件数割合を集計しています。入居理由については、主に2階以上の事務所フロアを集計対象とした件数比率で、退去理由については、住宅部分を除くフロアを集計対象とした件数比率です。

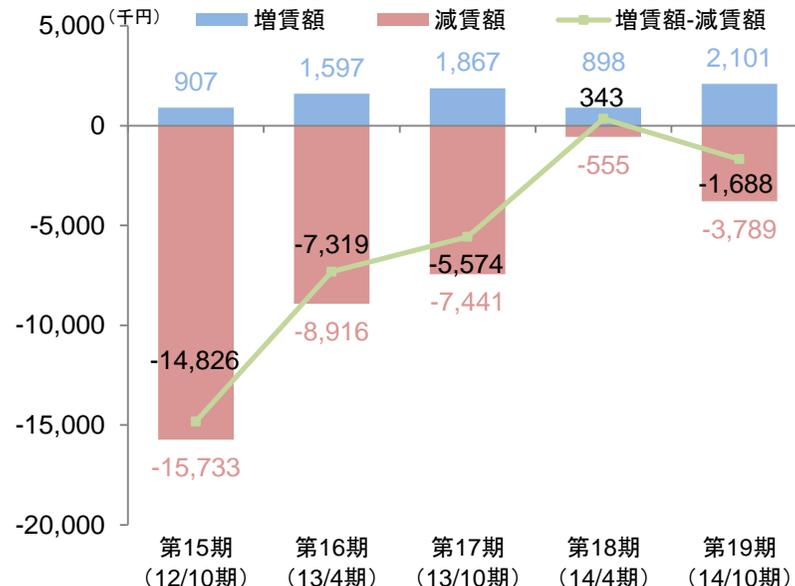
# オフィスビルの賃料改定状況について

- 賃料減額要請は依然残るも、交渉による賃料増額改定は着実に増加

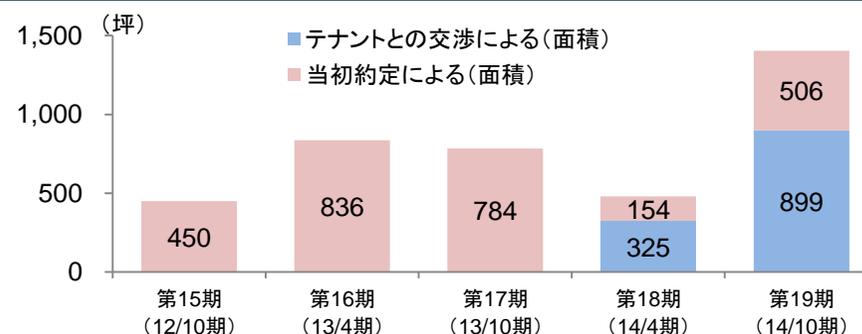
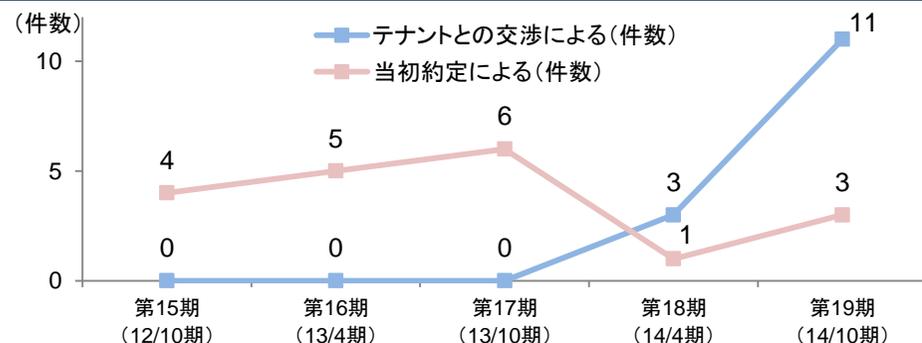
賃料改定の状況(賃貸面積ベース)(注1)



改定賃料の変動額推移(月額賃料ベース)(注2)



賃料増額改定の状況(件数・賃貸面積ベース)



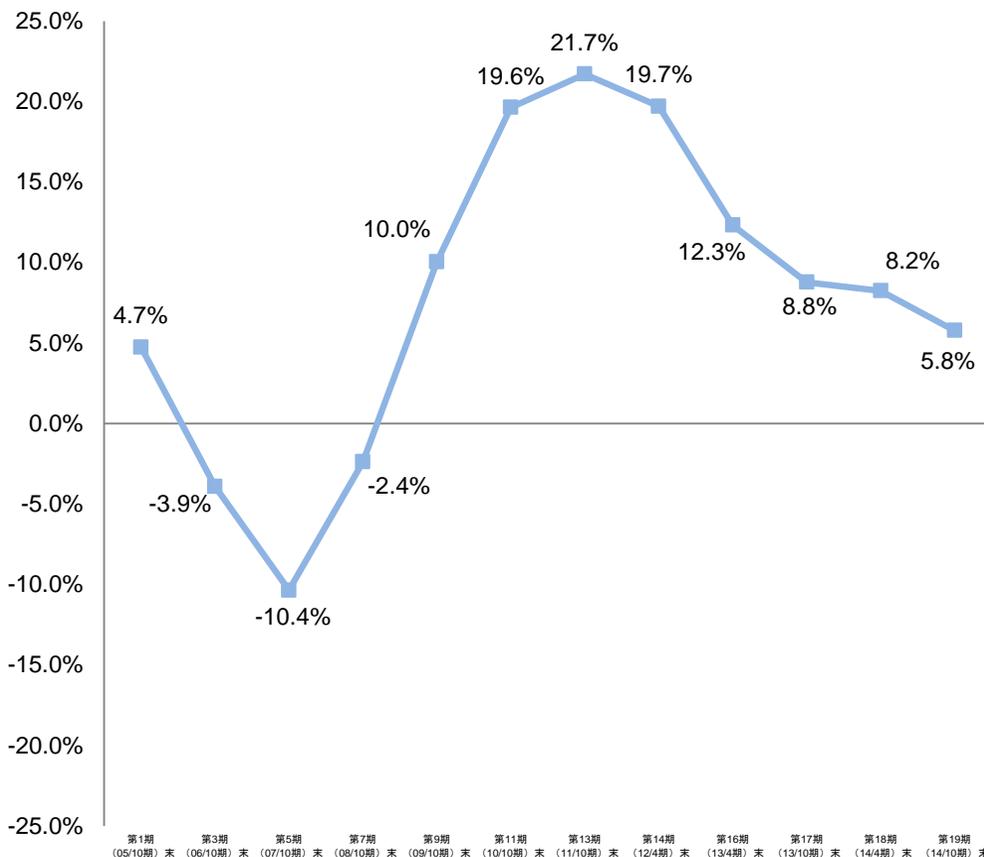
注1: 当該期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約について、賃料増額、賃料減額及び賃料維持となった割合(賃貸面積ベース)を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注2: 期毎に賃料増額及び賃料減額が行われたエンドテナントの更新前月額賃料と更新後月額賃料の差額について、賃料増額のあったエンドテナントと賃料減額のあったエンドテナント毎に集計したものであり、千円未満を四捨五入して算出しています。

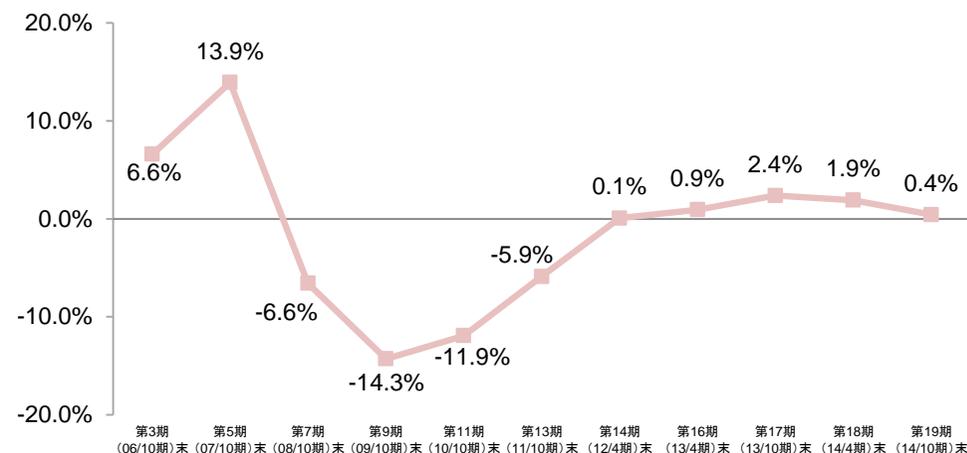
# オフィスビルのレントギャップ推移

- レントギャップはピーク時の21.7%から5.8%に縮小
- 保有オフィスビルのマーケット平均賃料は継続して上昇

本投資法人保有のオフィスビルのレントギャップ推移(注1)



本投資法人保有のオフィスビルのマーケット平均賃料変動率の推移(注2)



本投資法人保有のオフィスビルのマーケット平均賃料の動向(物件数)

調査時点	第16期 (13/4期) 末	第17期 (13/10期) 末	第18期 (14/4期) 末	第19期 (14/10期) 末
調査物件数	75	77	82	81
上昇	13	23	14	17
横ばい	59	52	64	63
下落	3	2	4	1

注1:オフィスビルのレントギャップは、本投資法人が保有しているオフィス物件(売却済物件を除く)の基準階における稼働区画(事務用途)の平均賃料を物件毎に算出し、それぞれ物件の賃貸可能面積で加重して算出したオフィス基準階平均賃料とシービーアールイー株式会社が各評価時点で査定している各物件のマーケット成約賃料(基準階)との乖離率です。

注2:マーケット平均賃料変動率は、シービーアールイー株式会社が各評価時点で査定している各物件のマーケット成約賃料(基準階)を、それぞれ物件の賃貸可能面積で加重して算出しています。

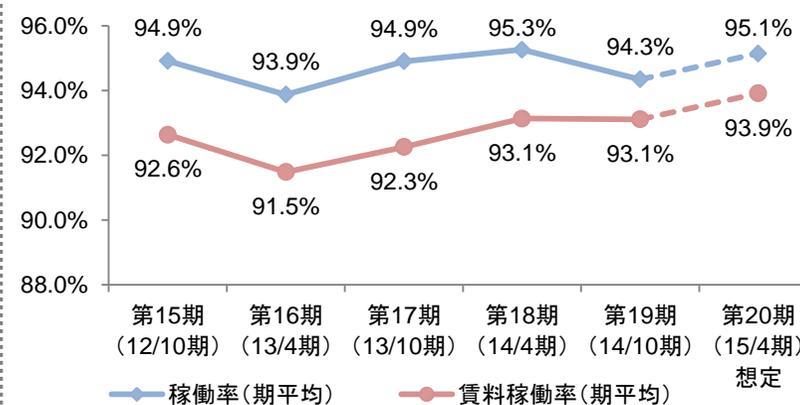
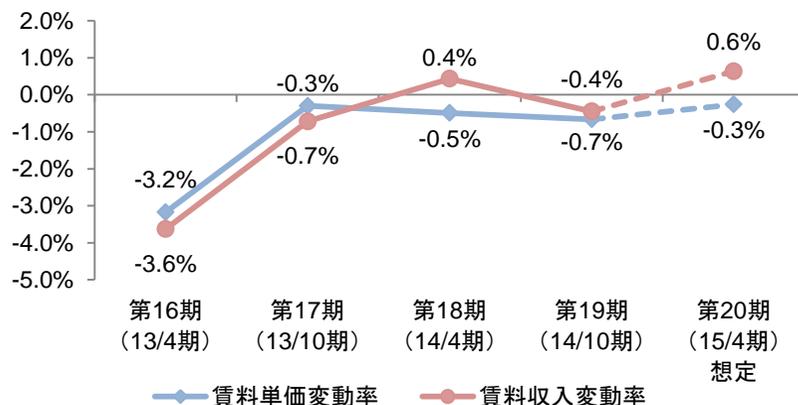
# 既存物件における賃料収入の推移

- 既存オフィスの賃料収入は2期連続増加

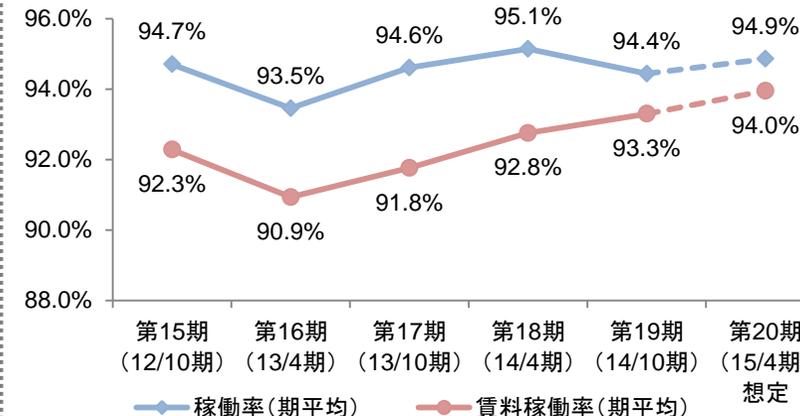
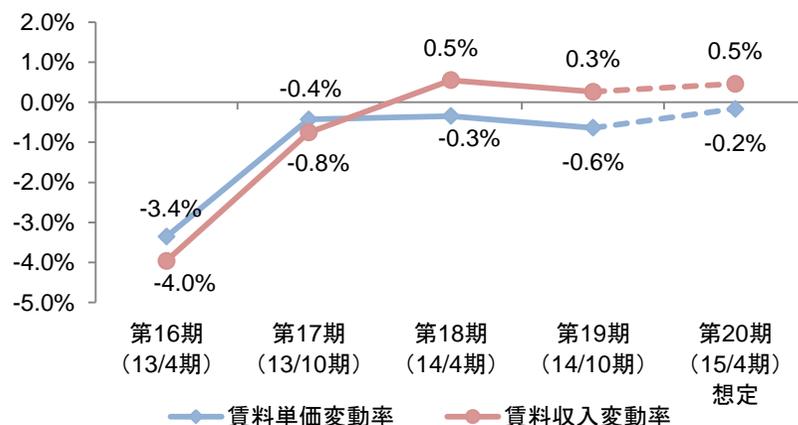
賃料収入変動率・賃料単価変動率の推移(注3)

既存物件における稼働率・賃料稼働率の推移(注3)

全用途  
(注1)(注2)  
(73物件)



オフィスビル  
(注1)(注2)  
(69物件)



注1: 第15期(12/10期)期初時点で保有する物件(売却物件を除く)の数値。賃料には共益費を含みます。

注2: 賃料単価変動率は、前期末時点から当期末時点の賃料単価の変動率です。

注3: 賃料稼働率は、各月末時点の支払賃料(契約賃料からフリーレント相当額を控除したもの)を総潜在賃料(契約賃料に空室部分の新規最低契約賃料を加えたもの)で除したものを単純平均しています。

## 用途変更によるバリューアップ

KDX高輪台ビル



### 主な施策内容

- 既存テナントの要望に応えた基準階エレベーターホールの改修工事を実施
- 1階部分について、用途変更及び店舗仕様工事を実施

### 稼働率の低下を早期回復・平均賃料単価が上昇

稼働率の推移	取得時	2014年 1月31日	2014年 4月30日	2014年 8月31日
		97.8%	82.4%	95.7%

平均賃料単価 5.2%上昇(注)

KDX仙台ビル



### 主な施策内容

- 1階部分について、賃料単価の高い店舗系テナントをターゲットにしてリーシング活動を展開
- 店舗への用途変更を実施

### 最小のダウンタイムで後継テナント誘致に成功・平均賃料単価が上昇

稼働率の推移	1階部分前テナント解約 時点(2014年9月1日)	1階部分現テナント入居 時点(2014年9月12日)
		88.2%

平均賃料単価 9.2%上昇(注)

## リニューアル工事によるバリューアップ

KDX新宿ビル



### 主な施策内容

- エントランスの照度アップによる視認性の向上
- 意匠性及び質感の向上

### 新規契約賃料の上昇に成功

新規契約賃料の推移(※)		
2014年 5月1日	2014年 12月1日	2014年 12月15日
100.0	105.6	111.1

※2014年5月1日付の新規契約テナント賃料単価を100とした場合における各日付の新規契約賃料単価の指数推移

注:平均賃料単価の上昇率は、各時点で契約中のエンドテナントの契約賃料(共益費を含む)について、契約面積で加重平均した値を比較して算出しています。また小数第2位以下を切り捨てて表示しています。

# オフィスビルエンドテナントの状況

- ポートフォリオ全体に対する賃貸面積最大テナントの賃貸面積割合は3.6%
- 上位10社の賃貸面積割合合計は12.6%

オフィス上位エンドテナントリスト(第19期(14/10期)末)

	テナント名	専有面積 (坪)	賃貸面積割 合(%) (注1)	入居物件
1	ケネディクス株式会社 (不動産業)	4,522.0	3.6(注2)	・KDX日本橋兜町ビル・KDX武蔵小杉ビル ・KDX豊洲グランスクエア
2	SMBC日興証券株式会社 (金融・保険業)	2,388.3	1.9	・KDX立川駅前ビル・KDX名古屋駅前ビル ・名古屋日興証券ビル・仙台日興ビル
3	A社 (サービス業)	1,550.3	1.2	・KDX川崎駅前本町ビル
4	株式会社アプラス (金融・保険業)	1,357.4	1.1	・アプラス東京ビル
5	株式会社ジャステック (サービス業)	1,304.6	1.0	・KDX高輪台ビル
6	株式会社三菱東京UFJ銀行 (金融・保険業)	1,188.1	0.9	・原宿FFビル・虎ノ門東洋ビル
7	医療法人社団 同友会 (サービス業)	1,022.4	0.8	・小石川TGビル
8	B社 (卸売業・小売業、飲食店)	912.2	0.7	・原宿FFビル
9	C社 (製造業)	891.3	0.7	・KDX名古屋栄ビル・KDX東品川ビル
10	D社 (製造業)	816.6	0.6	・KDX八丁堀ビル・KDX小林道修町ビル
	合計	15,953.2	12.6	

注1: 賃貸面積割合は、第19期(14/10期)末時点のポートフォリオ全体の賃貸面積に対する各エンドテナントの賃貸面積割合をいい、小数点第2位を四捨五入して算出しています。

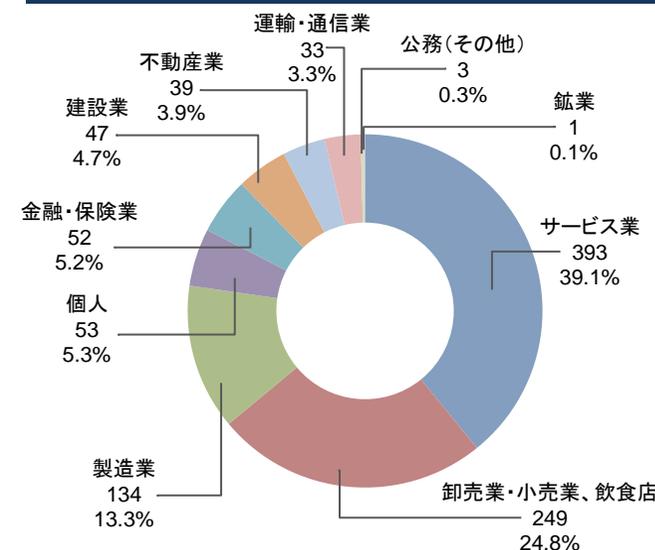
注2: スポンサー会社であるケネディクス株式会社の本投資法人が保有するポートフォリオ全体に対する賃貸面積割合の合計は3.6%(KDX日本橋兜町ビル0.7%、KDX武蔵小杉ビル2.6%、KDX豊洲グランスクエア0.4%)です。なお、ケネディクス株式会社は、マスターリース会社となっている本投資法人から賃借している物件の一部について第三者に転賃するサブ・マスターリースを行っています。

エリア別オフィスビル平均賃料(第19期(14/10期)末)

	物件数	平均賃料 (円/坪) (注)	対前期末 変動率比
東京経済圏	72	15,000	-1.9%
全国	88	14,300	-1.3%

注: 平均賃料はエリア毎の加重平均賃料を百円未満を切り捨てています。

テナント業種分散状況(テナント数ベース)



注: テナント分散状況は、第19期(14/10期)末時点のテナント件数(名寄せ済)がオフィス全体のテナント件数(名寄せ済)に占める割合を件数割合で算出しています。

## セクション5

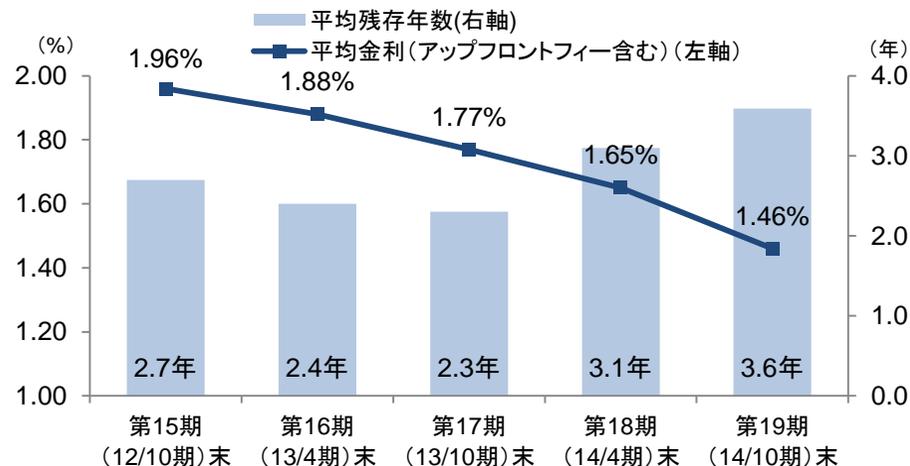
---

### 財務戦略

# 有利子負債の概要と有利子負債比率(LTV)

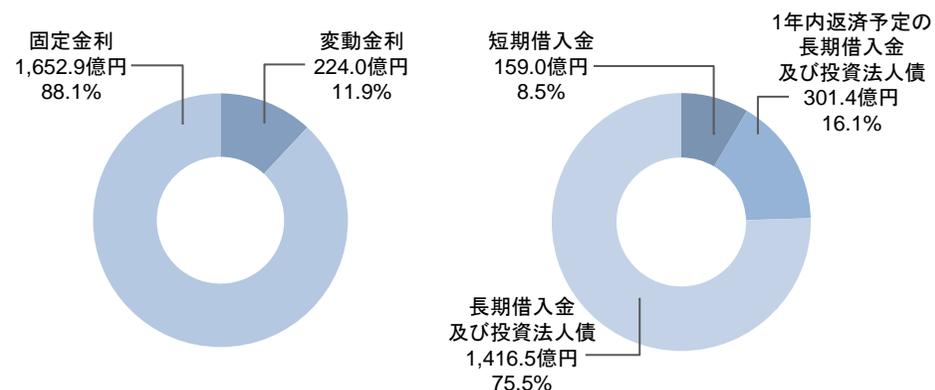
- 金融コストの削減と借入期間の長期化を着実に達成
- LTVの低下と高水準の固定金利比率維持により安定的な財務体質を堅持

有利子負債の平均残存年数・平均金利の推移(注1)



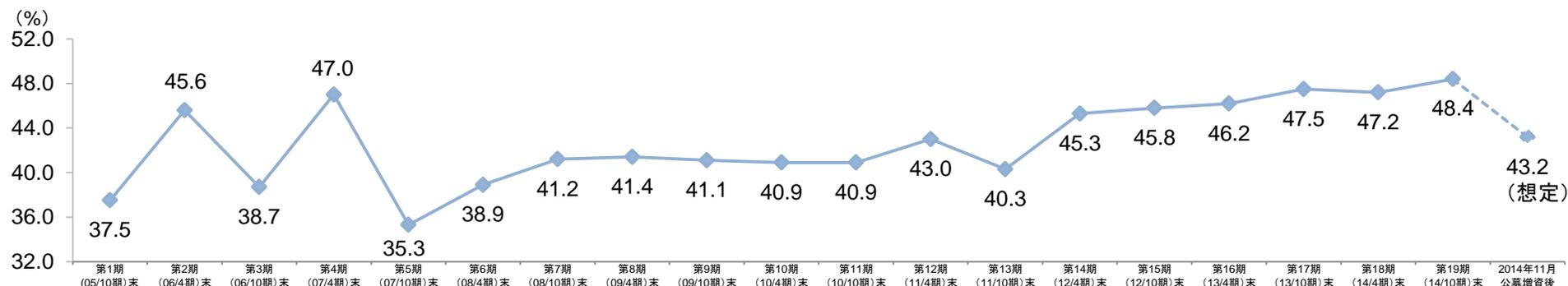
注1: 平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及び利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。(平均金利は小数点第3位を、平均残存年数は小数点第2位を四捨五入)

有利子負債の固定化・長期化状況(注2)(第19期(14/10期)末)



注2: 固定金利は金利スワップによる金利固定化分を含みますが、金利キャップを購入した変動金利借入は含みません。(金額は、小数点第2位を四捨五入)

有利子負債比率(LTV)の推移(注3)

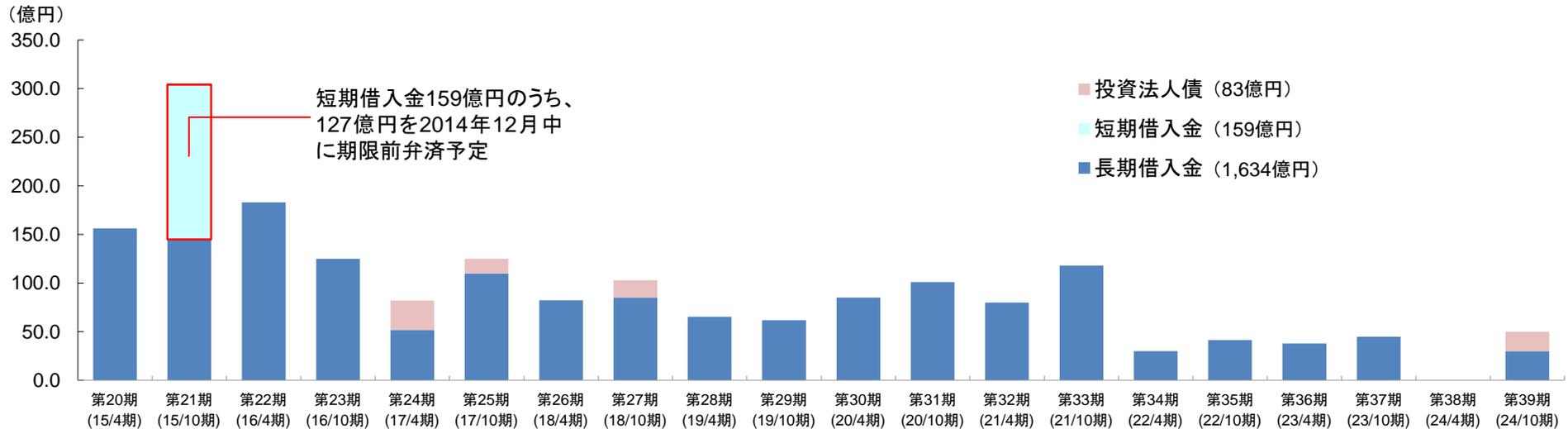


注3: 有利子負債比率(LTV) = 期末有利子負債残高÷期末総資産。なお、2014年11月公募増資後のLTVは当該公募増資、及び、その後の第三者割当につき上限である2,190口が発行されることにより、エクイティ調達総額が上限額となること、及び、2014年12月中に短期借入金127億円を期限前弁済することを前提としています。(LTVは、小数点第2位を四捨五入)

# 返済期限の分散と借入金の調達先

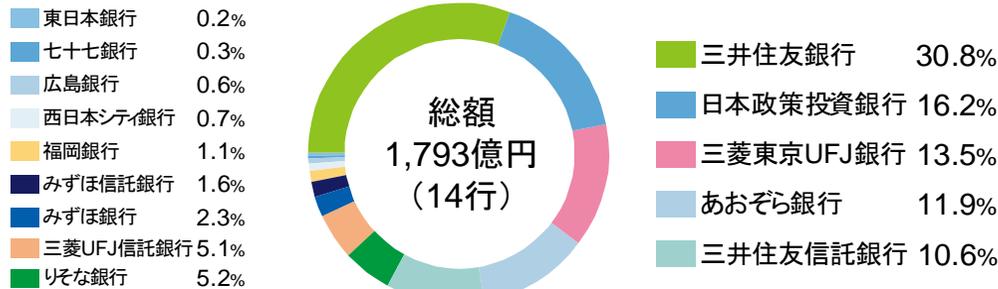
- 有利子負債の返済期限の分散と長期化を継続
- 借入先金融機関の多様化とともに強固なバンクフォーメーションを構築

有利子負債の返済期限分散状況(第19期(14/10期)末)(注)



注: 棒グラフは、各期に返済期限が到来する有利子負債残高を示しており、契約に基づく分割返済の一部元本返済額も含まれます。

金融機関別借入金等の状況(第19期(14/10期)末)(注)



注: 借入比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。また、投資法人債83億円を含めた有利子負債の総額は1,876億円になります。

投資法人債の発行状況(第19期(14/10期))

	残高 (百万円)	年限 (年)	利率	償還期日
第6回無担保投資法人債	2,000	10.0	1.18%	2024/7/25

格付の状況(第19期(14/10期)末・JCR)

長期発行体格付:	A+(見通し:安定的)
債券格付・発行登録債予備格付:	A+

Memo

Appendices

---

補足資料

# ポートフォリオ一覧①(第19期(14/10期)末時点)

## 保有資産(オフィスビル88物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第19期末 稼働率(注3)	用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第19期末 稼働率(注3)
オフィスビル	東京経済圏	A001	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	1974年4月	100.0	オフィスビル	東京経済圏	A051	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	1988年9月	88.3
		A003	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1987年1月	100.0			A052	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	1992年10月	86.8
		A004	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年6月	100.0			A055	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	1990年7月	100.0
		A005	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年8月	95.2			A056	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	1994年5月	100.0
		A006	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985年11月	100.0			A057	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	2000年8月	100.0
		A007	FK南青山ビル	東京都港区	2,270	1988年11月	100.0			A059	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	2008年3月	100.0
		A008	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	1993年5月	76.2			A060	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年2月	90.7
		A013	KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	1994年5月	100.0			A061	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	1992年4月	100.0
		A014	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4月	96.5			A062	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	1989年11月	100.0
		A015	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	1993年9月	88.7			A063	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	1988年4月	100.0
		A016	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9月	94.1			A064	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	2006年10月	100.0
		A017	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1月	100.0			A066	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5月	91.8
		A019	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999年9月	100.0			A067	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1991年11月	100.0
		A020	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	84.9			A068	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	1984年1月	100.0
		A021	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	1992年2月	100.0			A071	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1990年3月	86.6
		A022	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年9月	97.5			A072	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993年1月	56.7
		A026	KDX本場ビル	東京都江東区	1,580	1992年10月	88.1			A073	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993年11月	89.3
		A027	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1990年3月	100.0			A074	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	2002年11月	100.0
		A028	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	1991年5月	86.8			A075	KDX日本橋兜町ビル	東京都中央区	11,270	1998年11月	100.0
		A029	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1月	100.0			A078	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	1990年2月	100.0
		A030	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1992年11月	100.0			A083	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1996年3月	97.6
		A031	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	1986年9月	100.0			A084	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	1992年6月	100.0
		A032	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7月	100.0			A085	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985年10月	100.0
		A033	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年6月	100.0			A086	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	1993年4月	100.0
		A034	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	1995年5月	100.0			A087	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	2,200	1995年7月	98.0
		A035	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12月	72.7			A088	Welship東新宿	東京都新宿区	1,900	1990年3月	100.0
		A037	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1982年8月	100.0			A089	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1985年10月	100.0
		A038	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10月	77.8			A090	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	2009年3月	100.0
		A039	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	1988年4月	100.0			A091	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	1993年3月	95.6
		A040	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	1962年8月	75.1			A092	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	1973年12月	100.0
		A041	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1989年8月	100.0			A093	アプラス東京ビル	東京都新宿区	4,350	1994年1月	100.0
		A045	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	1989年4月	87.4			A094	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	2013年5月	100.0
A046	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1988年3月	100.0	A095	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666	2008年4月	87.0				
A047	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市	5,800	1988年3月	100.0	A096	グレイズビル高田馬場	東京都豊島区	3,650	1988年10月	100.0				
A048	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	1985年2月	100.0	A099	トーセン池袋ビル	東京都豊島区	1,934	1988年7月	100.0				
A050	KDX池尻大橋ビル	東京都目黒区	2,400	1988年9月	63.6	A101	アーバンスクエア横浜	神奈川県横浜市	7,210	1994年3月	100.0				

注1:取得価格は、本投資法人が取得した各信託受益権等の売買金額又は取得(出資)金額のみを記載しています。

注2:建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しており、合計欄には、2014年10月31日を基準として、取得価格で加重平均し、小数点第2位以下を切り捨てた築年数を記載しています。

注3:稼働率は、2014年10月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

# ポートフォリオ一覧②(第19期(14/10期)末時点)

## 保有資産(オフィスビル88物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第19期末 稼働率(注3)
オフィスビル	地方経済圏	A012	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1993年9月	97.5
		A025	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	1993年9月	72.9
		A042	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	100.0
		A044	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	1984年2月	94.4
		A053	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1973年6月	98.5
		A054	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	1994年7月	92.8
		A058	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	7,550	2009年4月	99.3
		A069	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	2009年7月	91.3
		A070	KDX札幌ビル	北海道札幌市	2,005	1989年10月	95.6
		A079	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市	7,327	1986年4月	99.0
		A080	名古屋日興證券ビル	愛知県名古屋市	4,158	1974年8月	100.0
		A081	仙台日興ビル	宮城県仙台市	950	1989年3月	87.7
		A082	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	2009年7月	100.0
		A097	フミックスステムビル	栃木県宇都宮市	2,350	1999年2月	97.0
		A098	広島駅前通マークビル	広島県広島市	1,300	1990年1月	73.3
		A100	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市	13,000	1992年6月	99.3
		オフィスビル(88物件)合計(注)					337,741

## 保有資産(都市型商業施設3物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第19期末 稼働率(注3)	
商業施設	都市型	経済圏 東京	C001	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	2005年3月	93.6
			C002	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	1991年8月	100.0
			C004	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2008年11月	100.0
			都市型商業施設(3物件)合計					22,179

## 保有資産(住宅2物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第19期末 稼働率(注3)	
住宅	経済圏 東京	B019	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	2004年1月	100.0	
		B018	ひなすひばりが丘	北海道札幌市	1,800	1989年3月	95.4	
	経済圏 地方	住宅(2物件)合計					7,153	平均14.5年

## 保有資産(その他1物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第19期末 稼働率(注3)
その他	経済圏 東京	D002	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880	-	100.0
その他(1物件)小計					2,880	-	100.0

## 全保有資産(94物件(投資有価証券を除く))

ポートフォリオ(94物件)合計	369,954	平均21.7年 (底地を除く)	95.6
-----------------	---------	--------------------	------

注: オフィスビル88物件のエンドテナント数は1,055件です(名寄せ後で1,004件)。

## 保有資産(投資有価証券2件)

種別	投資有価証券の名称	特定資産 所在	投資有価証券 取得価格 (百万円)	特定資産 建築時期
有価証券	豊中プロパティ-特定目的会社 優先出資証券(注)	大阪府豊中市	1,583	1992年6月
	合同会社KRF43 匿名組合出資持分	東京都新宿区	1,107	1979年12月
投資有価証券(2件)合計			2,690	

注: 本投資法人による千里ライフサイエンスセンタービルの取得により、豊中プロパティ-特定目的会社は清算予定であり、本投資法人は第20期(15/4期)中に優先出資証券の償還を受ける予定です。

## 賃貸NOI利回りの推移(用途毎・年換算)(注1)(注2)

(単位: %)	第15期 (12/10期)	第16期 (13/4期)	第17期 (13/10期)	第18期 (14/4期)	第19期 (14/10期)
オフィスビル	4.4	4.3	4.2	4.4	4.4
都市型商業施設	4.1	4.3	4.3	4.2	3.6
住宅	4.5	4.6	4.5	4.5	4.6
その他(注3)	13.6	-7.0	-	4.4	4.3
合計	4.5	4.3	4.2	4.4	4.4

注1: NOI利回りの計算上、固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度の物件については、賦課があるものとして算出しています。また、新規取得・売却物件の取得価格については、当期運用日数全体に占める実運用日数の割合を乗じた数値によって計算しています。

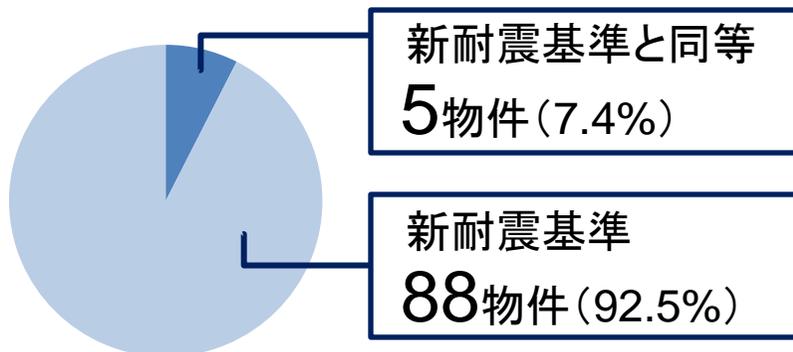
注2: 各比率は小数点第2位を四捨五入して表示しています。

注3: 2012年11月1日にその他の用途に当時唯一区分されていた金沢日興ビルを売却しました。固定資産税等が計上されていたため、第16期(13/4期)のNOI利回りがマイナスとなっています。

# 本投資法人保有物件の耐震性等について(2014年10月31日現在)

- ・ ポートフォリオを構成する全93物件(底地を除く)が新耐震基準(注1)又は同等の水準を充足

ポートフォリオにおける新耐震基準物件が占める割合(注2)



ポートフォリオPML(注3)(注4)

2.38%

新耐震基準と同等5物件の耐震対応

耐震補強工事を実施済



A40 虎ノ門東洋ビル



A53 KDX博多南ビル



A92 KDX秋葉原ビル

新耐震基準充足と同等の評価



A1 KDX日本橋313ビル

株式会社日本設計  
による耐震診断報告書



A80 名古屋日興証券ビル

三菱地所株式会社  
による耐震診断報告書

注1:「新耐震基準」とは、1981年に施行された建築基準法施行令の改正(1981年4月24日政令第144号)に基づき制定された耐震基準をいい、①RC柱の帯筋比の規定の新設(0.2%以上)、②水平震度から層せん断力係数への見直し、③耐震計算に関する二次設計の規定の新設がなされた結果、耐震性能が大幅に向上することの契機となった耐震基準をいいます。

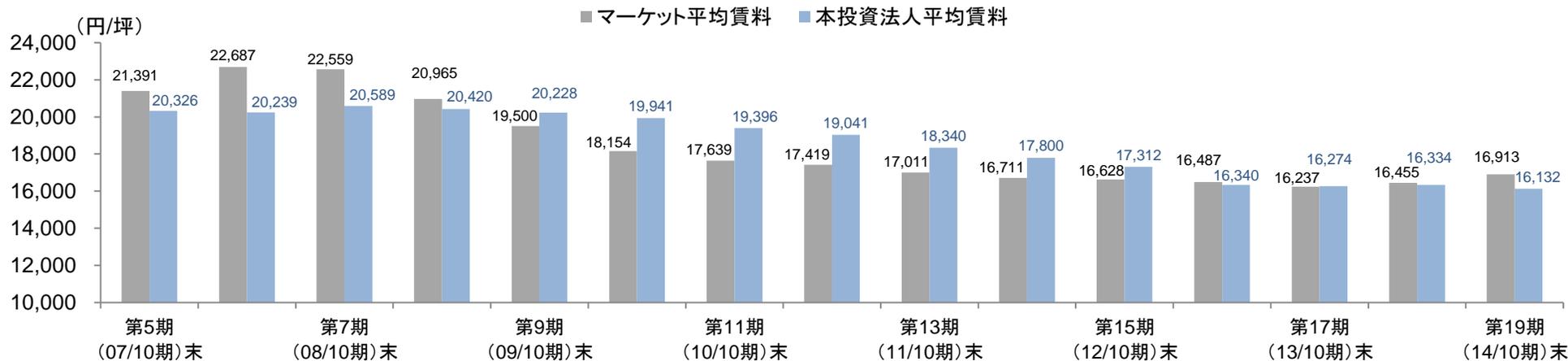
注2:2014年10月31日時点の賃貸可能面積に基づく面積割合です。準共有持分を取得しているものについては、建物全体の賃貸可能面積のうち持分割合を使用しています。

注3:PML値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の調査による2014年10月現在の数値であり、地震リスク分析の評価手法が更新されております。

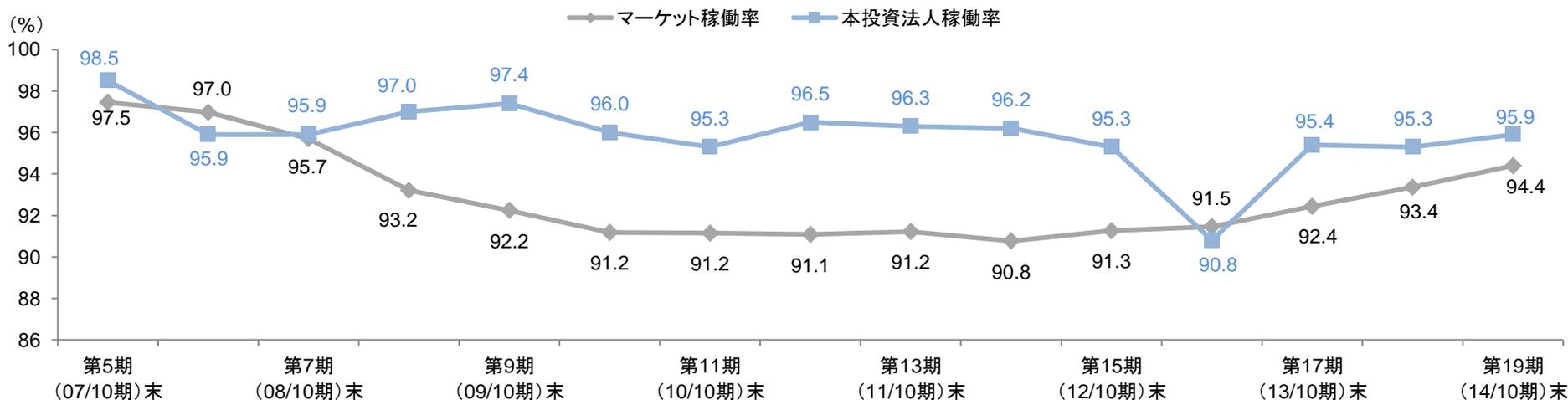
注4:「PML(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

# マーケットと比較したオフィスビル平均賃料と稼働率の推移

マーケットと比較した本投資法人保有オフィスビル平均賃料の推移(都心5区)



マーケットと比較した本投資法人保有オフィスビルの稼働率の推移(都心5区)



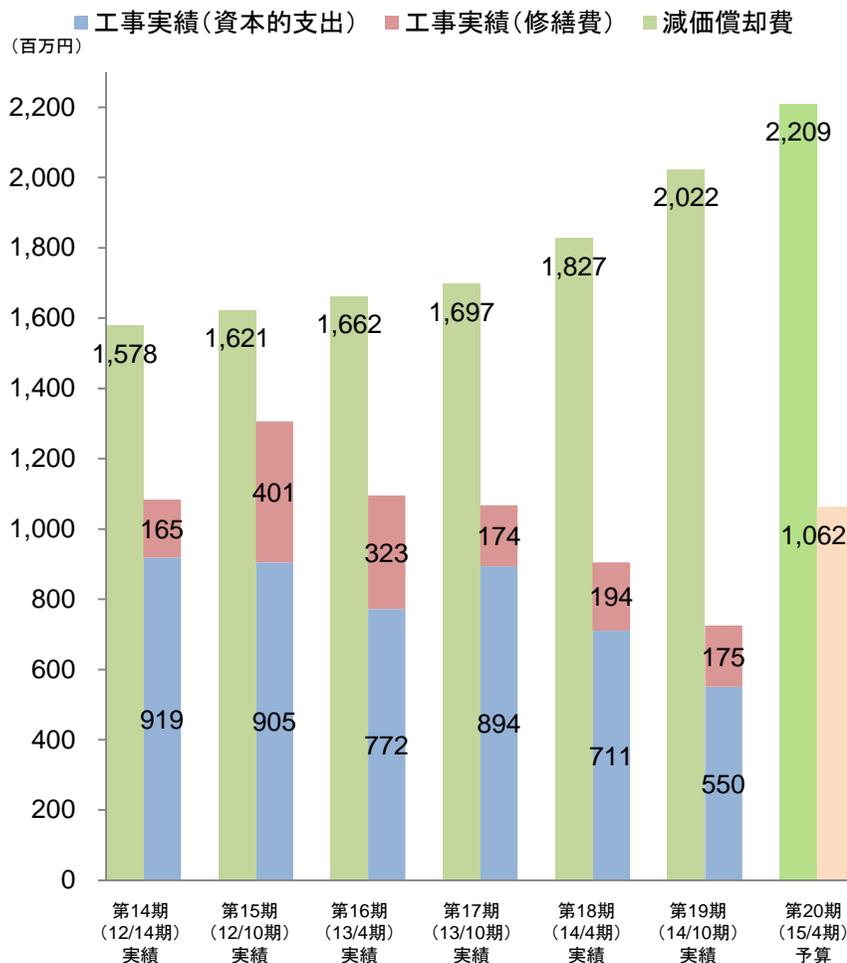
注1: マーケット平均賃料及び稼働率は三鬼商事㈱が公表している都心5区の該当月の数値を記載しています。

注2: 本投資法人の平均賃料及び稼働率は、各期末時点で都心5区に保有するオフィスビルの基準階平均賃料及び稼働率を記載しています。

# 工事実績・予算

- 適切な物件価値の維持・向上策の実施によりテナント競争力を確保
- 第20期(15/4期)は外壁改修工事や基幹設備の更新工事を計画的に実施

減価償却費と工事実績・予算の推移



第20期(15/4期)の主要工事(注)

計画工事項目	工事予算金額 (百万円)	計画工事総額に 対する比率(%)
各種メンテナンス工事(①)	444	41.8
ER記載工事(②)	257	24.2
(①、②のうち外壁改修工事)	330	31.1
バリューアップ工事	1	0.1
リースアップ工事	19	1.8
CS対応工事	18	1.7

第20期(15/4期) 合計	減価償却費に 対する比率(%)
1,062	48.1

注: 工事予算金額は、修繕計画作成時点での概算です。また、軽微な修繕費用等は上記に含みません。

■ 第20期(15/4期)の外壁改修工事計画について

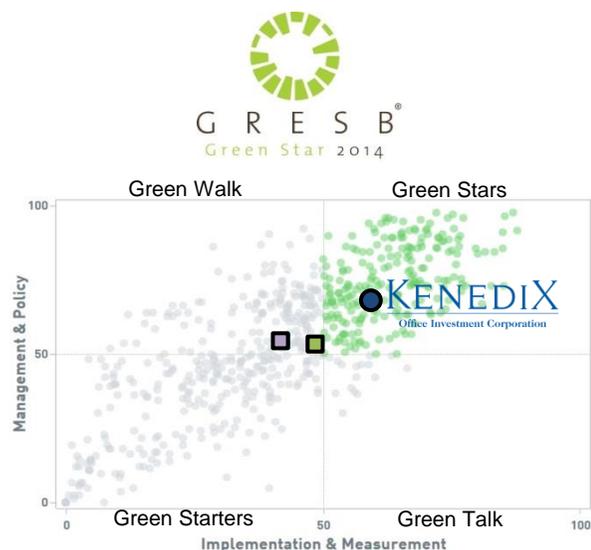
KDX春日町ビル、KDX八王子ビル、KDX東品川ビル、KDX大宮ビル、Welship 東新宿、KDX新橋ビル、グレイスビル高田馬場、KDX門前仲町ビルの8物件で計画

# 環境及び省エネ対応への取組み

- GRESB調査<sup>(注1)</sup>にて最高位Green Starを3年連続取得、日本のオフィスビル部門で2年連続第1位
- J-REIT保有物件として初のBELS<sup>(注2)</sup>評価「☆☆☆」の取得(KDX武蔵小杉ビル)

## GRESB調査における評価

- 本資産運用会社における本投資法人保有物件に対するサステナビリティパフォーマンス改善に向けての取組み姿勢が高く評価



- 本投資法人
- 日本のオフィスビル部門平均
- 全体平均

出所:本表は2014 GRESB REPORTに基づき本資産運用会社作成

## BELS評価の取得

- 2014年10月、KDX武蔵小杉ビルにおいて、BELS評価「☆☆☆」を取得
- BELSの評価取得は、J-REITにおいて初となる取組み

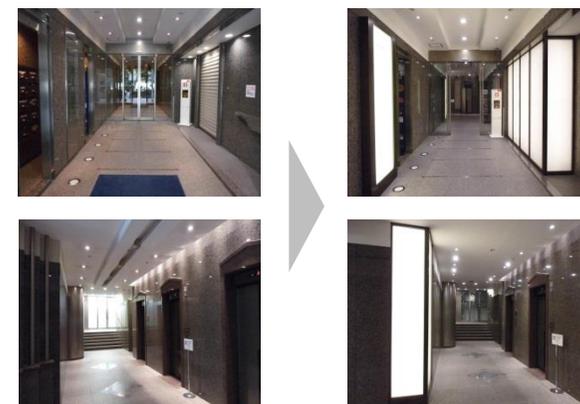


## 省エネ対応への取組 具体例

- 39物件について、共用部照明をLED化<sup>(注3)</sup>
- リニューアルに絡めたLEDの積極的な活用

### リニューアル時のLED照明導入事例 (KDX新宿ビル)

- エントランスの照度アップによる視認性の向上
- 意匠性及び質感の向上



注1: GRESBとは、“Global Real Estate Sustainability Benchmark”の略称であり、私募及び上場の不動産ポートフォリオについて、環境や社会性の観点からサステナビリティ・パフォーマンスを評価するベンチマークです。

注2: BELS(建築物省エネルギー性能表示制度、Building Energy-efficiency Labeling System)は、国土交通省の定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のためのガイドライン(2013)」に基づき、非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能等に関する評価・表示を行う制度であり、改正省エネ基準(2014年4月1日完全施行)に準じた評価手法が採用されています。

注3: 第19期において共用部の直管蛍光灯をLED化した棟数を記載しています。また、一部ダウンライト等の施工を含みます。

# 第5回顧客満足度調査(2013年8月実施)結果の概要

- 本投資法人では、定期的にCS(顧客満足度)調査を実施
- 第5回調査結果よりテナントからの高い「総合満足度」と「継続入居意向」を確認

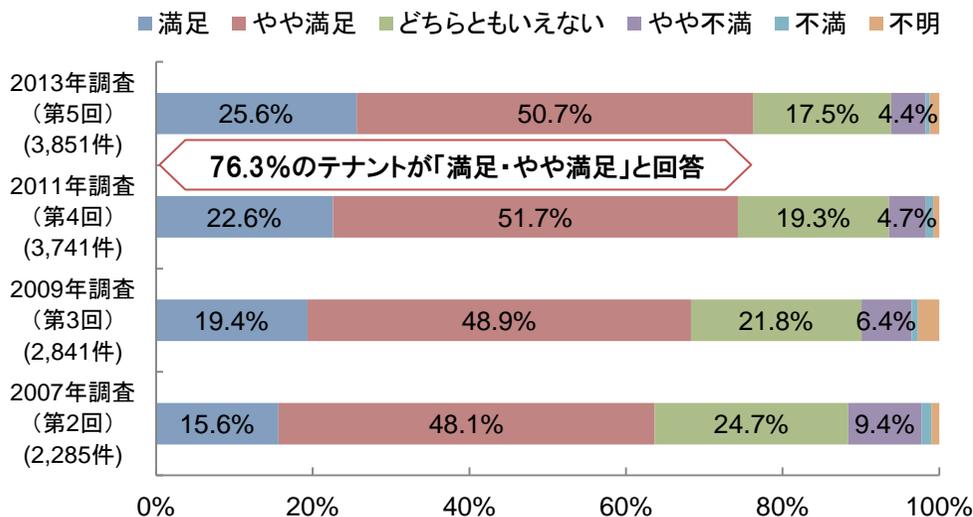
## 顧客満足度調査の概要

■ J.D. Power Asia Pacificと協働し、オフィスビルを中心に入居する顧客(テナントの総務担当者及び従業員あて)に対し設備などのハード面及びテナント対応などのソフト面に関するアンケート調査を継続的に実施

実施時期	第4回 2011年9月(第13期)	第5回 2013年8月(第17期)
対象物件数(注)	69物件	77物件
配布数	総務640件 従業員3,730件	総務746件 従業員3,743件
回収率	総務88% 従業員85%	総務89% 従業員85%

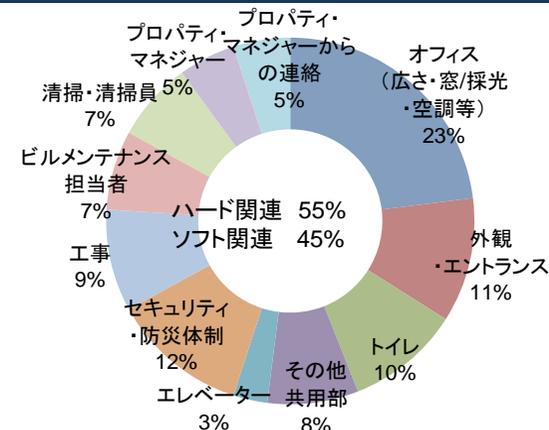
注: 調査対象物件には、都市型商業施設1物件を含みます。

## 総合満足度(総合CSI)の推移(注)

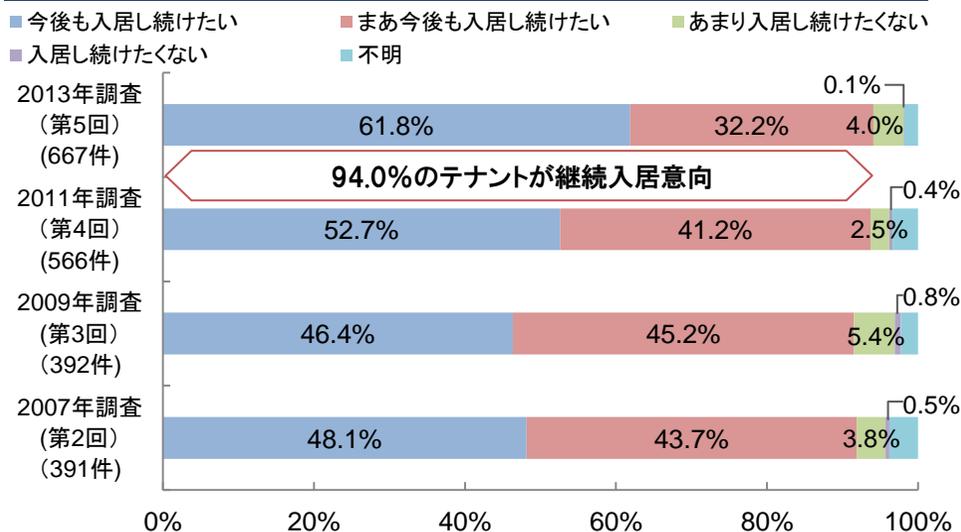


注: 総務担当者と従業員を対象としたアンケート調査結果です。

## 第5回顧客満足度調査結果での満足度ウェイト(総務担当者)



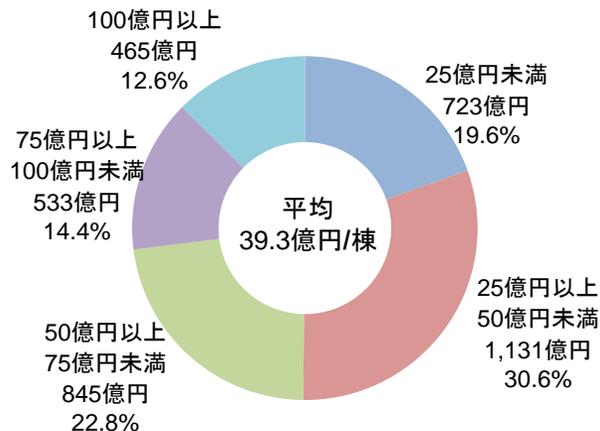
## 継続入居意向の推移(注)



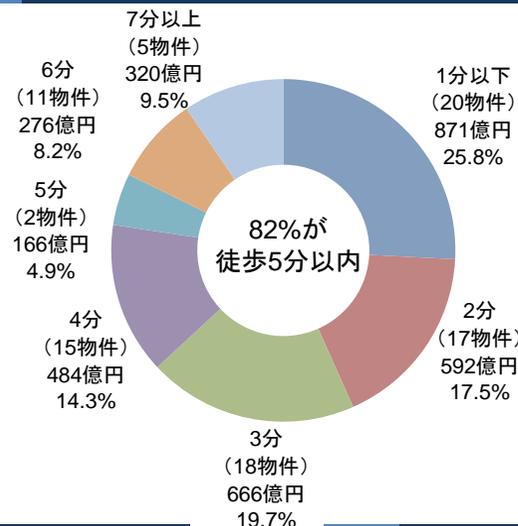
注: 総務担当者を対象としたアンケート調査結果です。

# 本投資法人保有オフィスビルの特徴(第19期(14/10期)末時点)

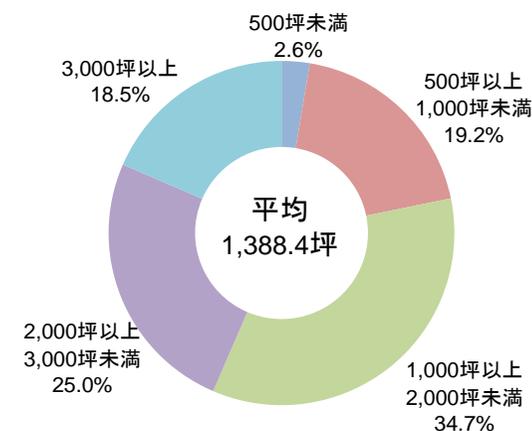
**1** 取得価格別の比率  
(取得価格ベース)



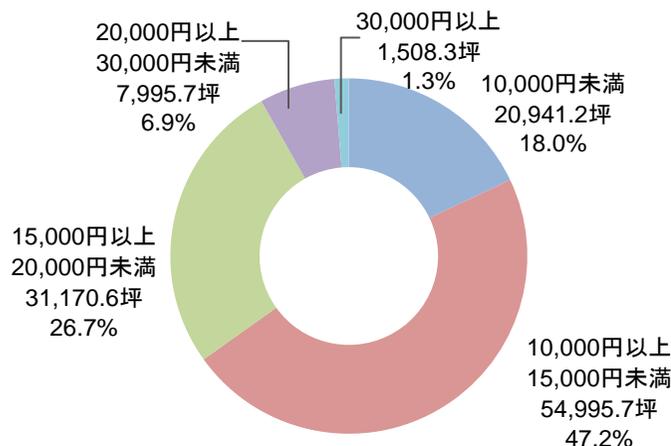
**2** 最寄り駅からの徒歩所要時間



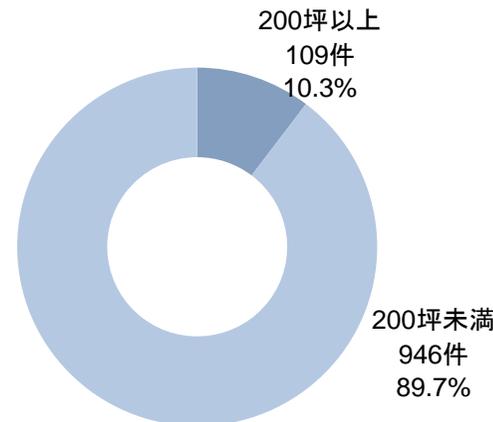
**3** オフィスビルの広さ  
(賃貸可能面積ベース)



**4** 契約賃料帯別分散状況  
(賃料帯別・賃貸面積ベース)(注)



**5** 賃貸面積別分散状況  
(物件別・テナント数ベース)(注)



注: 契約賃料帯別分散状況は、該当する1坪当たりの月額賃料について賃貸面積(坪)ベース(名寄せ済)で各比率を算出しています。

注: 賃貸面積別分散状況は、各オフィスビルに入居するテナント数で各比率を算出しています。

# 物件入替えによるポートフォリオの質の向上の実績

- 新横浜エリアと大阪・本町エリアにおいて物件を入替え
- 物件入替えにより収益性の向上等、ポートフォリオの質の向上を実現

## 新横浜エリア



物件名称	日総第17ビル
売却年月	2014年8月
売却価格	1,650百万円
延床面積	4,016.61m <sup>2</sup>
稼働率	100.0%(注1)
実績NOI利回り	1.8%(注2)

物件名称	新横浜214ビル
取得年月	2014年12月
取得価格	2,200百万円
延床面積	6,478.89m <sup>2</sup>
稼働率	83.0%(注1)
鑑定NOI利回り	6.0%

## 大阪・本町エリア



物件名称	KDX南船場第1ビル
売却年月	2014年7月
売却価格	950百万円
延床面積	4,236.59m <sup>2</sup>
稼働率	81.2%(注1)
実績NOI利回り	2.8%(注2)

物件名称	KDX南本町ビル
取得年月	2014年12月
取得価格	2,200百万円
延床面積	7,694.03m <sup>2</sup>
稼働率	100.0%(注1)
鑑定NOI利回り	5.9%

収益性の向上	NOI利回り 1.8%(実績)	➤	鑑定NOI利回り <b>6.0%</b>	<b>+4.2%</b>
賃貸可能面積の増加 (注1)	2,370.85m <sup>2</sup>	➤	<b>4,608.57m<sup>2</sup></b>	<b>+1,877.72m<sup>2</sup></b>
テナント分散の進展 (注1)	9テナント	➤	<b>14テナント</b>	<b>+5テナント</b>

収益性の向上	NOI利回り 2.8%(実績)	➤	鑑定NOI利回り <b>5.9%</b>	<b>+3.1%</b>
稼働率の向上	81.2%	➤	<b>98.8%</b>	<b>+17.6%</b>
築年数の若返り (注1)	21.4年	➤	<b>4.6年</b>	<b>-16.8年</b>
賃貸可能面積の増加 (注1)	3,106.73m <sup>2</sup>	➤	<b>5,285.95m<sup>2</sup></b>	<b>+2,179.22m<sup>2</sup></b>

注1: 日総第17ビルの「稼働率」、「賃貸可能面積」及び「テナント数」は、売却日直前月末(2014年7月31日)時点に基づき、新横浜214ビルについては2014年7月31日時点の数値に基づき記載しています。テナント数については同一の物件について、複数の賃貸借契約を締結している場合又は複数のフロア、区画を利用している場合については、テナント名を基準に名寄せを行い、当該テナント数を1として計算しています。

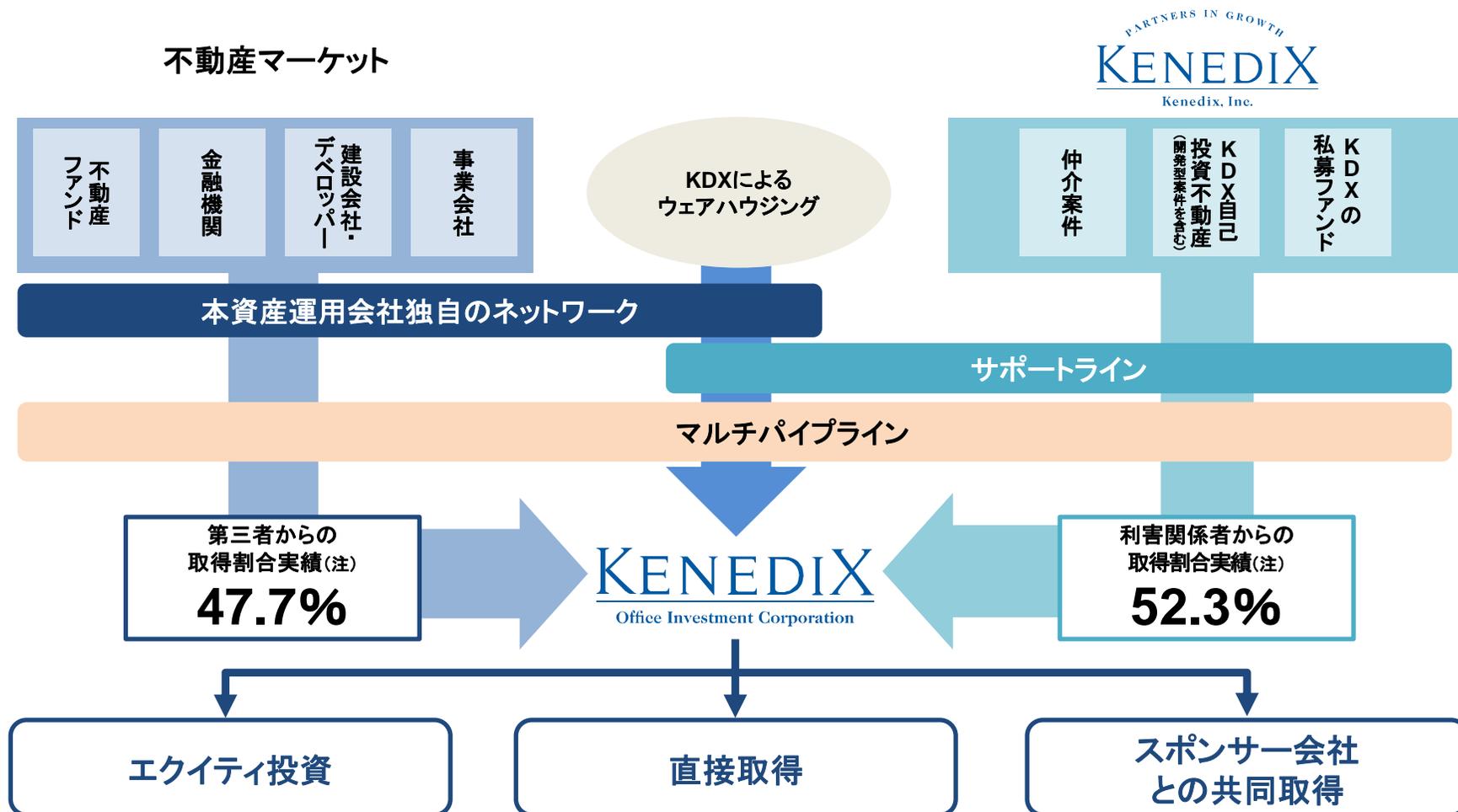
KDX南船場第1ビルの「築年数」は売却日(2014年7月31日)時点の数値、「稼働率」及び「賃貸可能面積」は売却日直前月末(2014年6月30日)時点の数値に基づき、KDX南本町ビルについては2014年7月31日時点における数値に基づき記載しています。

注2: 売却済資産の「実績NOI利回り」は、第17期(13/10期)及び第18期(14/4期)中の実績値に基づく賃貸NOI(賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費)を、第18期末(2014年4月30日)の簿価で除することにより本資産運用会社が計算したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 物件のソーシングと投資手法について

- マルチパイプラインを生かしたソーシングと物件の取得実績
- 取得方法の多様化により、様々な形態の取得案件に柔軟に対応

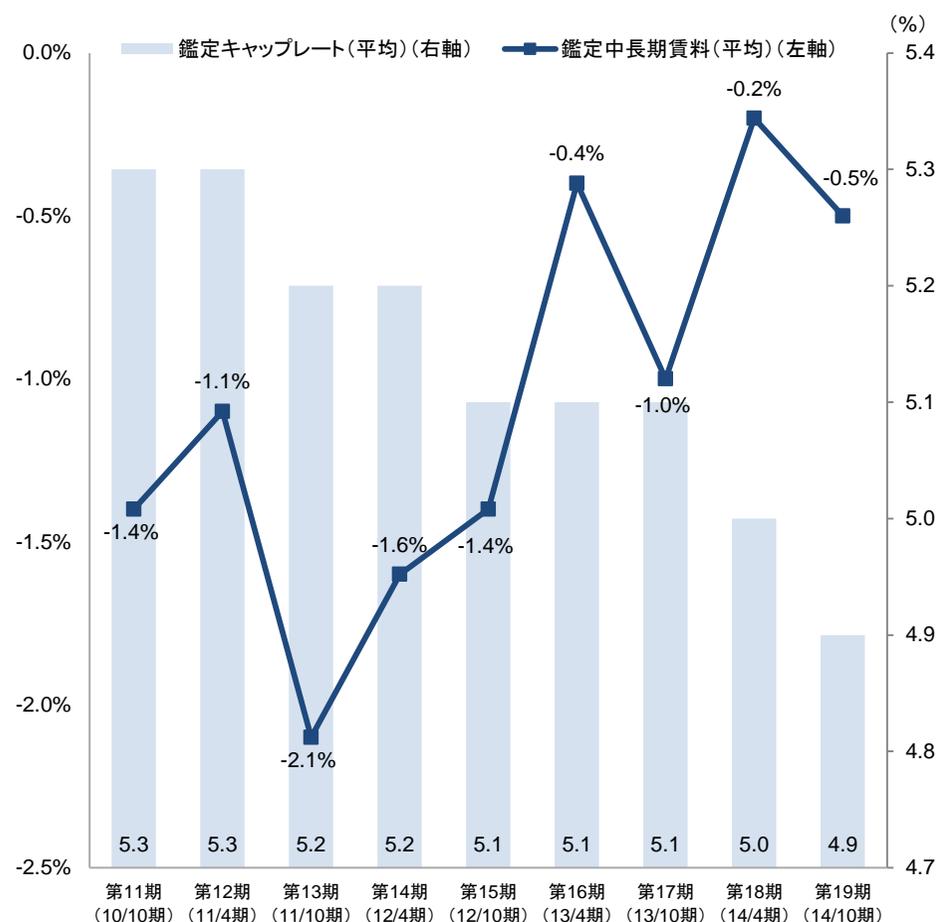
マルチパイプラインによる取得実績と投資手法の多様性



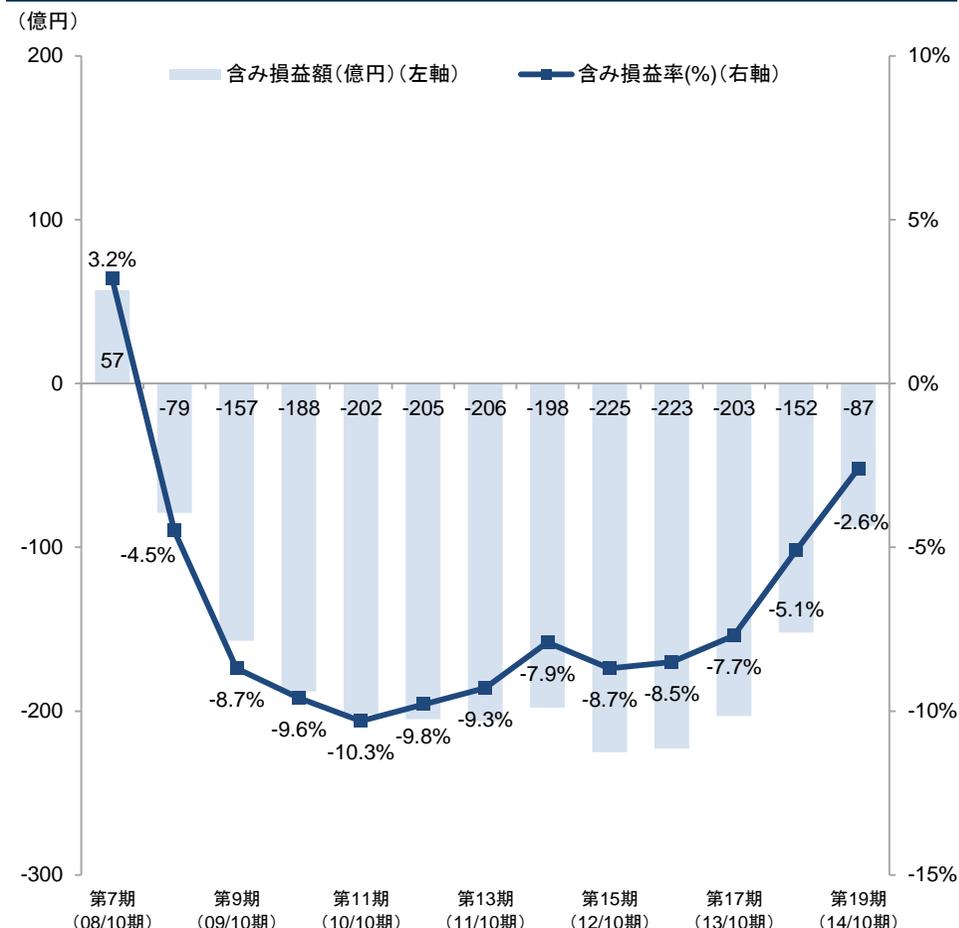
注:「2014年11月公募増資後」において本投資法人が保有する物件の取得(予定)価格の合計額に対する各取得先の取得(予定)価格の合計額の割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

# オフィスビルの鑑定評価額の推移

期末鑑定評価におけるキャップレートと中長期賃料の前期比変動率推移(注1)



オフィスビル含み損益額と含み損益率の推移(注2)



注1: 各期末に保有するオフィスビルの平均鑑定キャップレートおよび中長期賃料の変動率を記載しています。(売却済の物件を算出対象から除いています。)

各期中に取得した物件については、取得時点の鑑定評価書における中長期賃料およびキャップレートを前期末の値とみなして算出しています。記載値はいずれも取得価格に基づく加重平均値で、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

注2: 含み損益額は、各期末に保有するオフィスビル(売却済の物件を算出対象から除いています)の期末時点における評価額から帳簿価格を減算して算出し、含み損益率は当該含み損益額を各期末の帳簿価格で除して算出しています。小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

# 第19期(14/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧①

物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格 (百万円) (A)	第19期末 (2014年10月31日時点)				第18期末 (2014年4月30日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価格 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿簿価比率 (C)÷(B)-1	鑑定評価額 (百万円) (E)	直接還元法 還元利回り (F)	増減 (C)-(E)	増減率 (C)÷(E)-1	増減 (D)-(F)
A001	KDX日本橋313ビル	大和	5,940	5,980	6,650	4.4%	11.2%	6,520	4.5%	130	2.0%	-0.1%
A003	東茅場町有楽ビル	不動研	4,450	4,231	4,900	4.7%	15.8%	4,880	4.8%	20	0.4%	-0.1%
A004	KDX八丁堀ビル	大和	3,680	3,384	3,040	4.7%	-10.2%	3,220	4.8%	-180	-5.6%	-0.1%
A005	KDX中野坂上ビル	大和	2,533	2,400	2,270	4.9%	-5.4%	2,270	5.0%	-	-	-0.1%
A006	原宿FFビル	不動研	2,450	2,410	3,070	5.1%	27.4%	3,030	5.2%	40	1.3%	-0.1%
A007	FIK南青山ビル	不動研	2,270	2,226	2,370	4.4%	6.5%	2,330	4.5%	40	1.7%	-0.1%
A008	神田木原ビル	大和	1,950	1,825	1,640	4.7%	-10.1%	1,670	4.8%	-30	-1.8%	-0.1%
A012	ポルタス・センタービル	大和	5,570	4,346	4,860	6.1%	11.8%	4,760	6.2%	100	2.1%	-0.1%
A013	KDX麹町ビル	不動研	5,950	5,640	4,350	4.2%	-22.9%	4,350	4.3%	-	-	-0.1%
A014	KDX船橋ビル	不動研	2,252	2,313	1,980	6.0%	-14.4%	1,950	6.1%	30	1.5%	-0.1%
A015	KDX浜町ビル	不動研	2,300	2,183	2,260	5.0%	3.5%	2,230	5.1%	30	1.3%	-0.1%
A016	東仲24ビル	不動研	5,300	4,981	4,130	5.5%	-17.1%	4,020	5.6%	110	2.7%	-0.1%
A017	KDX恵比寿ビル	不動研	4,640	4,503	4,380	4.5%	-2.7%	4,300	4.6%	80	1.9%	-0.1%
A019	KDX浜松町ビル	大和	3,460	3,142	3,180	4.3%	1.2%	3,130	4.4%	50	1.6%	-0.1%
A020	KDX茅場町ビル	不動研	2,780	2,800	2,490	4.9%	-11.1%	2,450	5.0%	40	1.6%	-0.1%
A021	KDX新橋ビル	不動研	3,728	3,802	4,170	4.2%	9.7%	3,820	4.4%	350	9.2%	-0.2%
A022	KDX新横浜ビル	不動研	2,520	2,357	2,100	5.8%	-10.9%	2,160	5.9%	-60	-2.8%	-0.1%
A025	KDX南船場第2ビル	不動研	1,560	1,317	978	5.7%	-25.7%	978	5.8%	-	-	-0.1%
A026	KDX木場ビル	不動研	1,580	1,510	1,380	5.3%	-8.6%	1,380	5.4%	-	-	-0.1%
A027	KDX鍛冶町ビル	大和	2,350	2,331	2,250	4.7%	-3.5%	2,280	4.8%	-30	-1.3%	-0.1%
A028	KDX乃木坂ビル	不動研	1,065	1,101	683	5.3%	-38.0%	683	5.3%	-	-	-
A029	KDX東新宿ビル	大和	2,950	3,113	3,390	4.8%	8.9%	3,370	4.9%	20	0.6%	-0.1%
A030	KDX西五反田ビル	不動研	4,200	3,993	3,860	4.9%	-3.3%	3,810	5.0%	50	1.3%	-0.1%
A031	KDX門前仲町ビル	大和	1,400	1,361	1,160	5.3%	-14.8%	1,140	5.4%	20	1.8%	-0.1%
A032	KDX芝大門ビル	不動研	6,090	6,134	4,660	4.7%	-24.0%	4,570	4.8%	90	2.0%	-0.1%
A033	KDX御徒町ビル	大和	2,000	2,084	1,900	4.7%	-8.8%	1,880	4.8%	20	1.1%	-0.1%
A034	KDX本厚木ビル	大和	1,305	1,214	1,090	6.0%	-10.2%	1,070	6.1%	20	1.9%	-0.1%
A035	KDX八王子ビル	大和	1,155	1,253	990	5.7%	-21.0%	979	5.8%	11	1.1%	-0.1%
A037	KDX御茶ノ水ビル	不動研	6,400	6,517	6,460	4.5%	-0.9%	6,320	4.6%	140	2.2%	-0.1%
A038	KDX西新宿ビル	不動研	1,500	1,558	1,150	4.9%	-26.2%	1,140	5.0%	10	0.9%	-0.1%
A039	KDX虎ノ門ビル	不動研	4,400	4,728	3,500	4.2%	-26.0%	3,440	4.3%	60	1.7%	-0.1%
A040	虎ノ門東洋ビル	不動研	9,850	9,935	10,500	4.4%	5.7%	10,500	4.4%	-	-	-
A041	KDX新宿286ビル	不動研	2,300	2,352	2,360	4.5%	0.3%	2,300	4.6%	60	2.6%	-0.1%

※注記はP.44に記載しています。

# 第19期(14/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧②

物件 番号	物件名称	鑑定会社	取得価格 (百万円) (A)	第19期末 (2014年10月31日時点)				第18期末 (2014年4月30日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価格 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿簿価比率 (C)÷(B)-1	鑑定評価額 (百万円) (E)	直接還元法 還元利回り (F)	増減 (C)-(E)	増減率 (C)÷(E)-1	増減 (D)-(F)
A042	烏丸ビル	大和	5,400	5,272	5,070	5.3%	-3.8%	5,030	5.4%	40	0.8%	-0.1%
A044	KDX仙台ビル	大和	2,100	2,081	1,580	5.9%	-24.1%	1,440	6.0%	140	9.7%	-0.1%
A045	KDX六本木228ビル	不動研	3,300	3,418	2,120	4.6%	-38.0%	2,120	4.7%	-	-	-0.1%
A046	飛栄九段北ビル	大和	7,600	7,564	7,610	4.3%	0.6%	7,560	4.4%	50	0.7%	-0.1%
A047	KDX新横浜381ビル	不動研	5,800	5,675	4,080	5.7%	-28.1%	4,010	5.8%	70	1.7%	-0.1%
A048	KDX川崎駅前本町ビル	不動研	3,760	3,658	2,990	5.8%	-18.3%	2,990	6.0%	-	-	-0.2%
A050	KDX池尻大橋ビル	不動研	2,400	2,411	1,520	5.3%	-37.0%	1,510	5.4%	10	0.7%	-0.1%
A051	KDX浜町中ノ橋ビル	不動研	2,310	2,295	1,820	4.9%	-20.7%	1,800	5.0%	20	1.1%	-0.1%
A052	KDX神田三崎町ビル	不動研	1,380	1,360	959	5.0%	-29.5%	959	5.1%	-	-	-0.1%
A053	KDX博多南ビル	不動研	4,900	4,688	3,460	6.4%	-26.2%	3,320	6.5%	140	4.2%	-0.1%
A054	KDX北浜ビル	不動研	2,220	2,130	1,540	5.9%	-27.7%	1,530	5.9%	10	0.7%	-
A055	新都心丸善ビル	不動研	2,110	2,123	1,580	5.0%	-25.6%	1,570	5.1%	10	0.6%	-0.1%
A056	KDX神保町ビル	不動研	2,760	2,906	2,010	4.8%	-30.9%	1,980	4.9%	30	1.5%	-0.1%
A057	KDX五番町ビル	不動研	1,951	1,938	1,410	4.5%	-27.3%	1,380	4.6%	30	2.2%	-0.1%
A058	KDX名古屋栄ビル	大和	7,550	7,148	4,940	4.9%	-30.9%	4,840	5.0%	100	2.1%	-0.1%
A059	KDX岩本町ビル	不動研	1,864	1,737	1,370	5.0%	-21.2%	1,350	5.1%	20	1.5%	-0.1%
A060	KDX晴海ビル	不動研	10,250	9,340	8,470	4.6%	-9.3%	8,470	4.7%	-	-	-0.1%
A061	KDX浜松町第2ビル	大和	2,200	2,265	1,930	4.3%	-14.8%	1,890	4.4%	40	2.1%	-0.1%
A062	小石川TGビル	不動研	3,080	3,074	3,200	4.7%	4.1%	3,250	4.8%	-50	-1.5%	-0.1%
A063	五反田TGビル	不動研	2,620	2,757	2,790	4.8%	1.2%	2,620	4.9%	170	6.5%	-0.1%
A064	KDX日本橋216ビル	不動研	2,010	1,918	1,840	4.3%	-4.1%	1,890	4.4%	-50	-2.6%	-0.1%
A066	KDX新宿ビル	不動研	6,800	6,894	6,780	4.2%	-1.7%	6,710	4.3%	70	1.0%	-0.1%
A067	KDX銀座一丁目ビル	大和	4,300	4,255	5,170	4.1%	21.5%	5,080	4.2%	90	1.8%	-0.1%
A068	KDX日本橋本町ビル	大和	4,000	3,978	4,420	4.5%	11.1%	4,330	4.6%	90	2.1%	-0.1%
A069	KDX小林道修町ビル	不動研	2,870	2,491	2,680	6.4%	7.6%	2,680	7.0%	-	-	-0.6%
A070	KDX札幌ビル	大和	2,005	2,023	2,010	5.5%	-0.7%	2,050	5.6%	-40	-2.0%	-0.1%
A071	KDX飯田橋ビル	大和	4,670	4,622	5,210	4.5%	12.7%	5,140	4.6%	70	1.4%	-0.1%
A072	KDX東品川ビル	大和	4,590	4,827	4,640	4.7%	-3.9%	4,770	4.8%	-130	-2.7%	-0.1%
A073	KDX箱崎ビル	大和	2,710	2,817	2,920	4.9%	3.6%	2,890	5.0%	30	1.0%	-0.1%
A074	KDX新日本橋ビル	大和	2,300	2,197	2,570	4.3%	16.9%	2,520	4.4%	50	2.0%	-0.1%
A075	KDX日本橋兜町ビル	不動研	11,270	11,364	11,700	4.5%	3.0%	11,700	4.6%	-	-	-0.1%
A078	KDX立川駅前ビル	不動研	1,267	1,311	1,420	5.6%	8.3%	1,390	5.7%	30	2.2%	-0.1%
A079	KDX名古屋駅前ビル	不動研	7,327	7,957	7,710	4.9%	-3.1%	7,710	5.0%	-	-	-0.1%

※注記はP.44に記載しています。

# 第19期(14/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧③

物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格 (百万円) (A)	第19期末 (2014年10月31日時点)				第18期末 (2014年4月30日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価格 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿簿価比率 (C)÷(B)-1	鑑定評価額 (百万円) (E)	直接還元法 還元利回り (F)	増減 (C)-(E)	増減率 (C)÷(E)-1	増減 (D)-(F)
A080	名古屋日興證券ビル	不動研	4,158	4,237	4,120	5.3%	-2.8%	4,060	5.4%	60	1.5%	-0.1%
A081	仙台日興ビル	不動研	950	1,042	1,030	5.7%	-1.2%	1,030	5.8%	-	-	-0.1%
A082	KDX東梅田ビル	大和	2,770	2,713	3,480	4.8%	28.2%	3,400	4.9%	80	2.4%	-0.1%
A083	KDX府中ビル	大和	6,120	6,084	6,750	5.3%	10.9%	6,700	5.4%	50	0.7%	-0.1%
A084	KDX春日ビル	不動研	2,800	2,829	3,450	4.7%	21.9%	3,390	4.8%	60	1.8%	-0.1%
A085	KDX中目黒ビル	大和	1,880	1,896	2,290	4.9%	20.8%	2,260	5.0%	30	1.3%	-0.1%
A086	KDX大宮ビル	大和	2,020	2,232	2,440	5.5%	9.3%	2,430	5.6%	10	0.4%	-0.1%
A087	イトーピア日本橋SAビル	大和	2,200	2,265	2,310	4.8%	1.9%	2,280	4.9%	30	1.3%	-0.1%
A088	Welship東新宿	大和	1,900	1,909	2,310	4.7%	20.9%	2,160	4.8%	150	6.9%	-0.1%
A089	KDX高輪台ビル	不動研	5,250	5,295	5,730	4.7%	8.2%	5,430	4.8%	300	5.5%	-0.1%
A090	KDX池袋ビル	大和	3,900	3,867	4,290	4.4%	10.9%	4,260	4.5%	30	0.7%	-0.1%
A091	KDX三田ビル	不動研	3,180	3,186	3,490	4.6%	9.5%	3,470	4.7%	20	0.6%	-0.1%
A092	KDX秋葉原ビル	不動研	2,600	2,604	2,840	4.5%	9.1%	2,770	4.6%	70	2.5%	-0.1%
A093	アプラス東京ビル	大和	4,350	4,557	4,690	4.5%	2.9%	4,580	4.6%	110	2.4%	-0.1%
A094	KDX武蔵小杉ビル	不動研	12,000	11,942	13,200	4.9%	10.5%	12,500	5.1%	700	5.6%	-0.2%
A095	KDX豊洲グランスクエア (注3)	大和	8,666	8,641	9,130	5.0%	5.7%	9,010	5.1%	120	1.3%	-0.1%
A096	グレイスビル高田馬場 (注3)	大和	3,650	3,674	3,910	4.8%	6.4%	3,800	4.9%	110	2.9%	-0.1%
A097	フミックスシステムビル (注3)	大和	2,350	2,349	2,500	6.1%	6.4%	2,450	6.2%	50	2.0%	-0.1%
A098	広島駅前通マークビル (注3)	不動研	1,300	1,364	1,380	6.3%	1.2%	1,370	6.3%	10	0.7%	-
A099	トーセン池袋ビル (注3)	大和	1,934	1,959	1,970	4.7%	0.5%	1,970	4.7%	-	-	-
A100	千里ライフサイエンスセンタービル (注3)	大和	13,000	13,074	13,200	5.1%	1.0%	13,200	5.1%	-	-	-
A101	アーバンスクエア横浜 (注3)	大和	7,210	7,263	7,600	4.9%	4.6%	7,600	4.9%	-	-	-
<b>オフィスビル合計</b>			<b>337,741</b>	<b>334,542</b>	<b>325,780</b>	<b>4.9%</b>	<b>-2.6%</b>	<b>321,529</b>	<b>5.0%</b>	<b>4,251</b>	<b>1.3%</b>	<b>-0.1%</b>
B018	びなす ひばりが丘	不動研	1,800	1,708	1,590	6.1%	-6.9%	1,570	6.3%	20	1.3%	-0.2%
B019	レジデンスシャルマン月島	不動研	5,353	4,756	4,900	4.8%	3.0%	4,710	5.0%	190	4.0%	-0.2%
<b>住宅合計</b>			<b>7,153</b>	<b>6,465</b>	<b>6,490</b>	<b>5.1%</b>	<b>0.4%</b>	<b>6,280</b>	<b>5.3%</b>	<b>210</b>	<b>3.3%</b>	<b>-0.2%</b>
C001	フレーム神南坂	不動研	9,900	9,564	9,920	4.1%	3.7%	9,600	4.2%	320	3.3%	-0.1%
C002	KDX代々木ビル	不動研	2,479	2,501	2,020	5.0%	-19.2%	1,980	5.1%	40	2.0%	-0.1%
C004	銀座四丁目タワー	不動研	9,800	9,787	11,300	3.7%	15.4%	11,000	3.8%	300	2.7%	-0.1%
<b>商業施設合計</b>			<b>22,179</b>	<b>21,853</b>	<b>23,240</b>	<b>4.0%</b>	<b>6.3%</b>	<b>22,580</b>	<b>4.1%</b>	<b>660</b>	<b>2.9%</b>	<b>-0.1%</b>
D002	新宿6丁目ビル(底地)	大和	2,880	2,973	2,960	4.2%	-0.5%	2,900	4.3%	60	2.1%	-0.1%
<b>その他合計</b>			<b>2,880</b>	<b>2,973</b>	<b>2,960</b>	<b>4.2%</b>	<b>-0.5%</b>	<b>2,900</b>	<b>4.3%</b>	<b>60</b>	<b>2.1%</b>	<b>-0.1%</b>
<b>合計</b>			<b>369,954</b>	<b>365,835</b>	<b>358,470</b>	<b>4.8%</b>	<b>-2.0%</b>	<b>353,289</b>	<b>4.9%</b>	<b>5,181</b>	<b>1.5%</b>	<b>-0.1%</b>

注1: 取得価格、鑑定評価額、帳簿価格の各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

注2: 用途別合計の還元利回りは、取得価格に基づく加重平均値です。

注3: 第19期(14/10期)中に取得した物件については、それぞれ取得時点の鑑定評価書に記載している数値を前期末の数値とみなし、対前期比を算出しています。

# 上場来の投資口価格及び出来高の推移

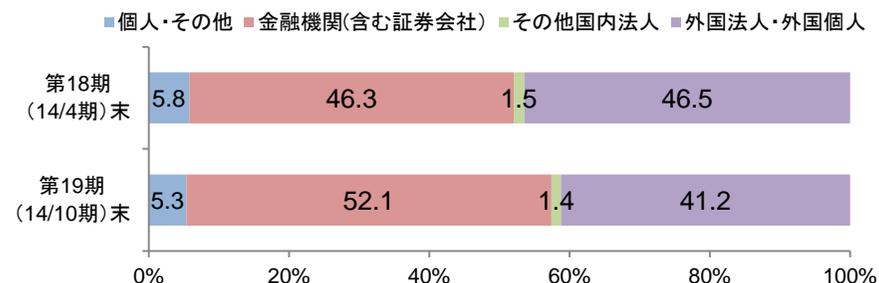
本投資法人の投資口価格終値・出来高推移(上場日から2014年11月29日まで)



注: 出来高10,000口超(2008/10/20:19,728口)については未表示。

# 投資主の状況(第19期(14/10期)末時点)

## 所有者区別投資口数比率



## 投資主数の状況

	外国法人・外国個人	その他国内法人	金融機関(含む証券会社)	個人・その他	合計
第18期(14/4期)末	224名	115名	53名	6,594名	6,986名
第19期(14/10期)末	226名	123名	71名	6,638名	7,058名

## 上位投資主一覧

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合(%) <sup>(注)</sup>
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	59,140	16.65
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	41,253	11.62
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	32,536	9.16
野村信託銀行株式会社(投信口)	18,518	5.21
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエー エヌバイ 10	12,919	3.63
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	12,000	3.38
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	7,024	1.97
野村証券株式会社	6,849	1.92
MSIP CLIENT SECURITIES	6,488	1.82
ジェービー モルガン チェース バンク 385174	6,016	1.69
合計	202,743	57.10

注: 発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切り捨てています。

## 参考: 大量保有報告書の状況(2014/12/4時点)<sup>(注)</sup>

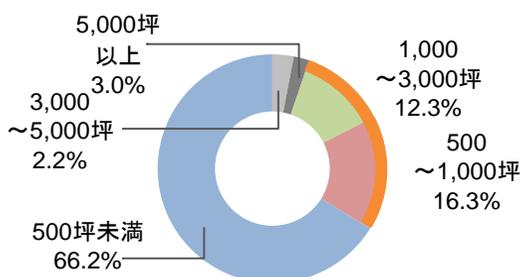
提出者又は共同保有者名	提出日	合計(口)
シービーアールイー・クラリオン・セキュリティーズ・エルエルシー	2013/12/13	21,840
みずほ投信投資顧問株式会社	2013/12/27	33,499
みずほ投信投資顧問株式会社		16,501
新光投信株式会社		16,998
三井住友信託銀行株式会社	2014/10/21	23,193
三井住友信託銀行		457
三井住友トラスト・アセットマネジメント		14,641
日興アセットマネジメント		8,095

注: 2014年11月公募増資(第三者割当増資を含む)後の想定される最大の発行済投資口総数(404,885口)に対し合計口数が5%以上となる提出者を対象として記載しています。

# オフィスビル市場について

- 中小規模ビルの特徴は、豊富な物件数と厚みのあるテナント層
- 中小規模ビルの約8割が築20年以上、適切な設備更新と管理が必要

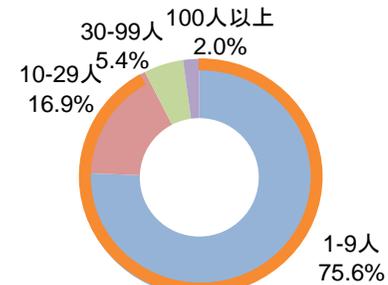
延床面積別  
賃貸オフィスビル割合 (棟数ベース)



注: 上記データは、東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルのうち、シービーアールイーが調査対象として捕捉しているビルにおける割合です(2011年3月時点)。

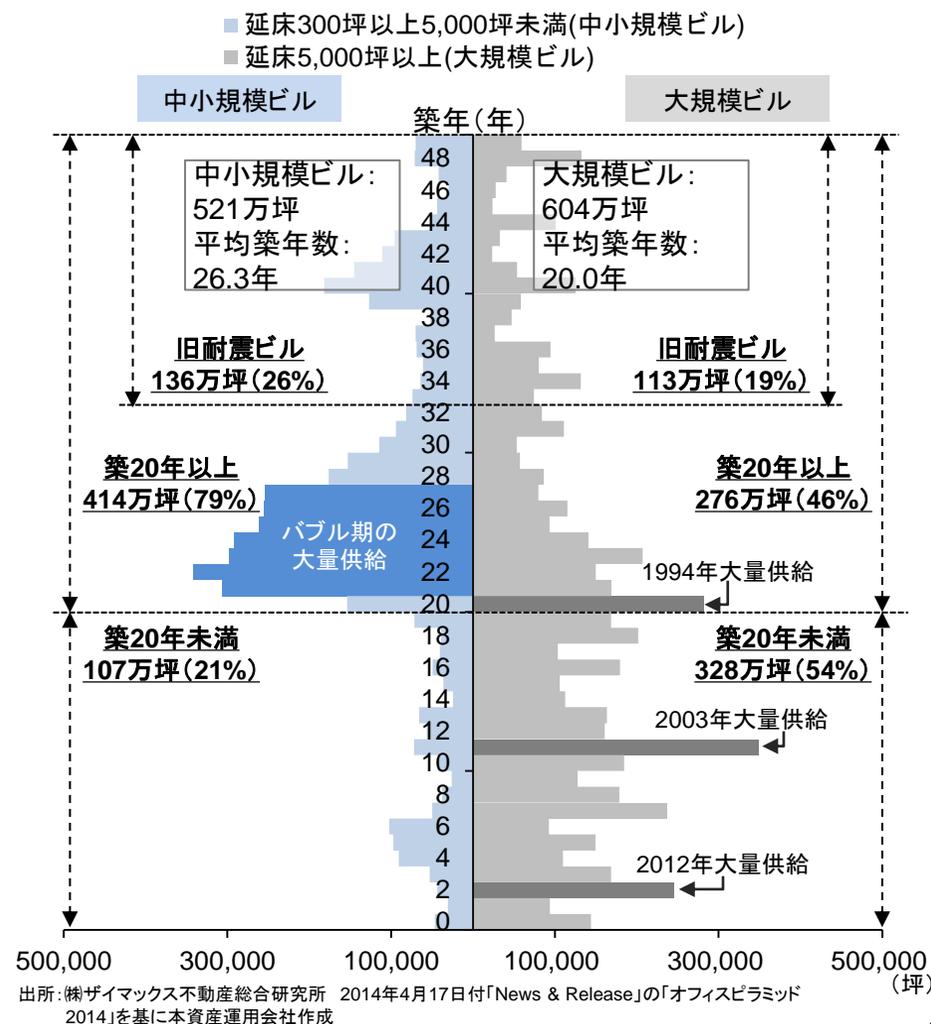
出所: 本資産運用会社の依頼に基づくシービーアールイーの「中規模オフィスビルマーケット動向調査(2011年5月)」

従業員規模別事業所数(東京都)



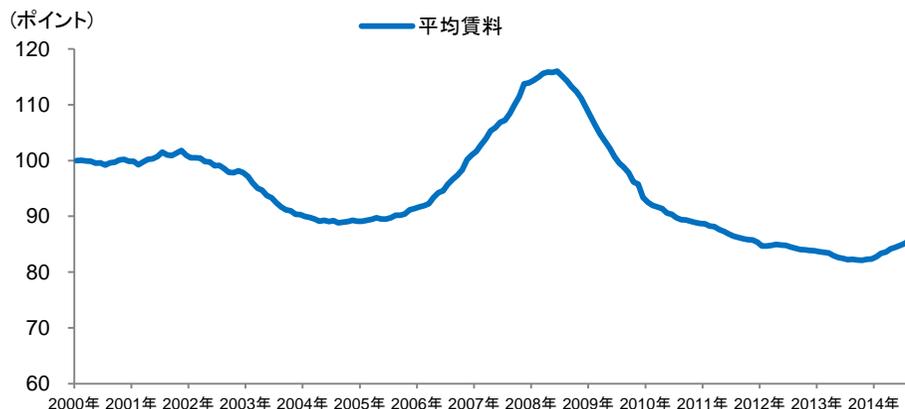
出所: 「平成24年経済センサス-活動調査報告(産業横断的集計 東京都概況(平成26年6月25日)現在)」を基に本資産運用会社作成

東京23区規模別・築年別オフィスストック「オフィスピラミッド」(賃貸面積ベース)



出所: ㈱ザイマックス不動産総合研究所 2014年4月17日付「News & Release」の「オフィスピラミッド2014」を基に本資産運用会社作成

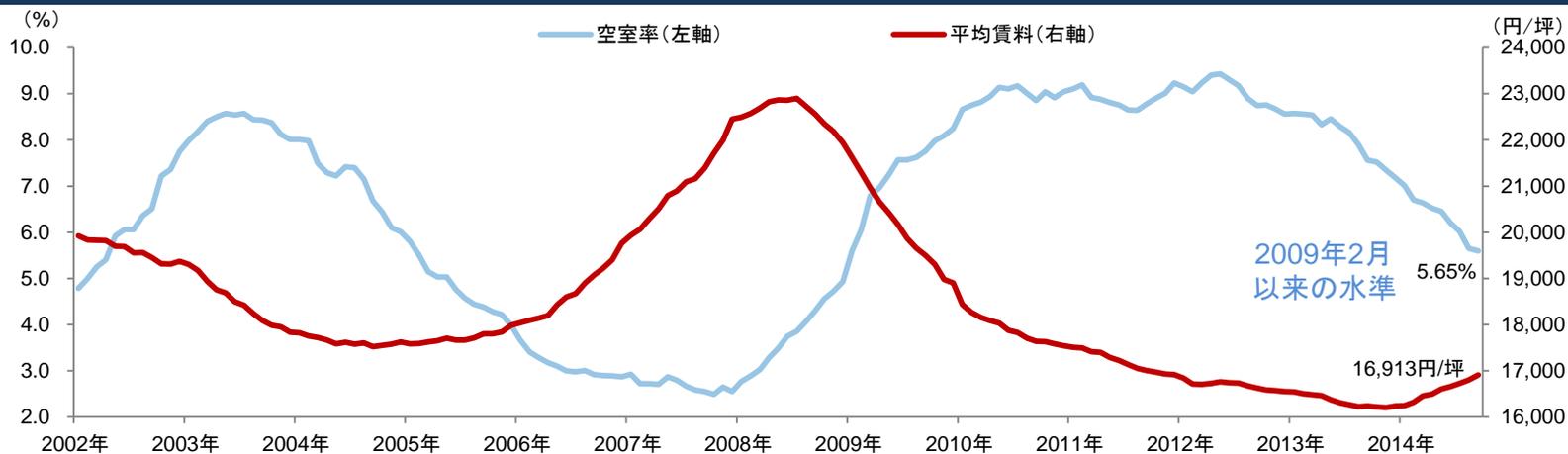
都心5区における賃貸オフィスビルにおける賃料水準の推移 (2000年3月=100)



注: 2000年3月から2014年10月までのデータを集計しており、2000年3月の新規契約に係る平均賃料単価を100とした場合における、各月の同平均賃料単価の指数推移。

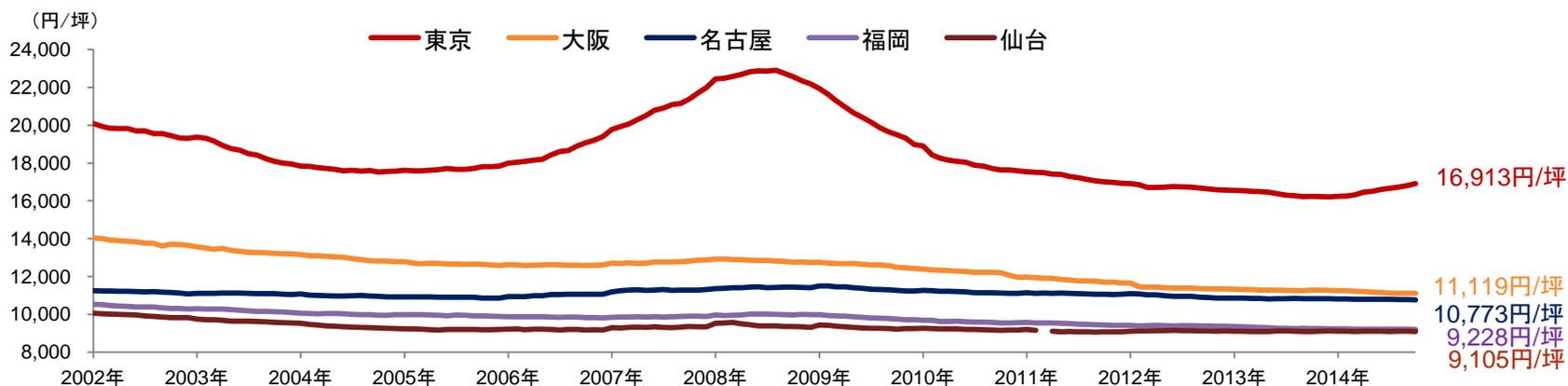
出所: 三鬼商事「地域別オフィスデータ 東京都心5区」を基に本資産運用会社作成

東京都心5区における募集賃料及び空室率の推移(2002年1月から2014年10月まで)



注: 東京ビジネス地区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の基準階面積100坪以上のビルを対象。  
出所: 三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(2002年1月から2014年10月)

地域別の賃料水準の推移(2002年2月から2014年10月まで)



注: 各都市のビジネス地区及びそのサブエリア賃料。東京は都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の基準階面積100坪以上のビルを対象。  
出所: 三鬼商事のデータを基に本資産運用会社作成 (2002年2月から2014年10月)

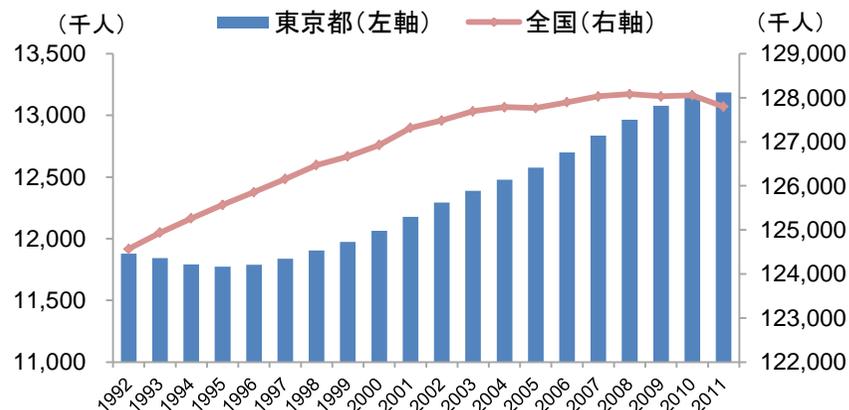
# 参考データ②

## 東京都の経済基盤等

	全国	東京都	時点
総生産 (名目GDP)	473兆2,826億円	92兆3,878億円 (全国1位:19.5%)	2011年度
事業所数	576万事業所	70万事業所 (全国1位:11.5%)	2012年 7月1日
従業者数	5,583万人	865万人 (全国1位)	2012年 7月1日
人口総数	12,779万人	1,318万人 (全国1位)	2011年 10月1日
生産年齢人口 (15歳～64歳)	8,103万人	885万人 (全国1位:10.9%)	2010年 10月1日

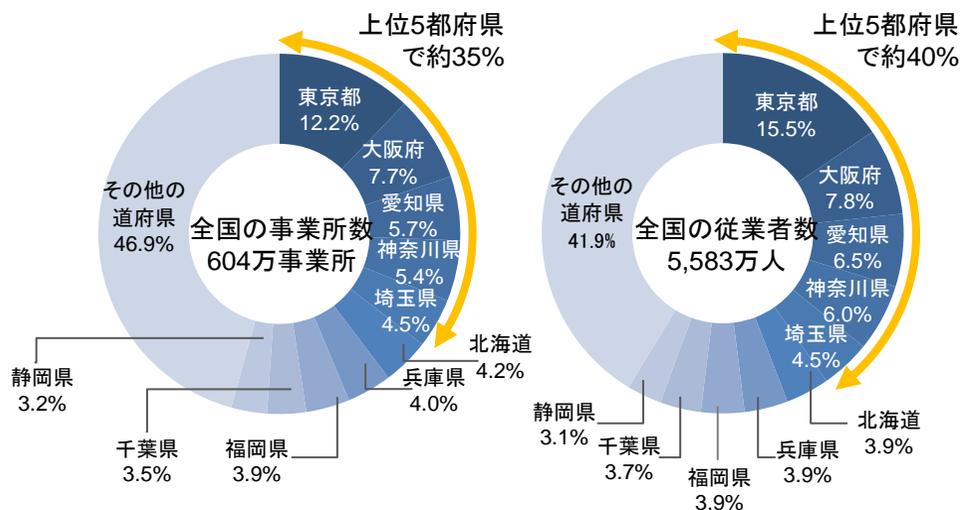
出所:東京都HP「くらしと統計 2013」、「平成22年国勢調査」及び総務省「労働力調査」

## 東京都と全国の人口推移比較 (1992年～2011年)



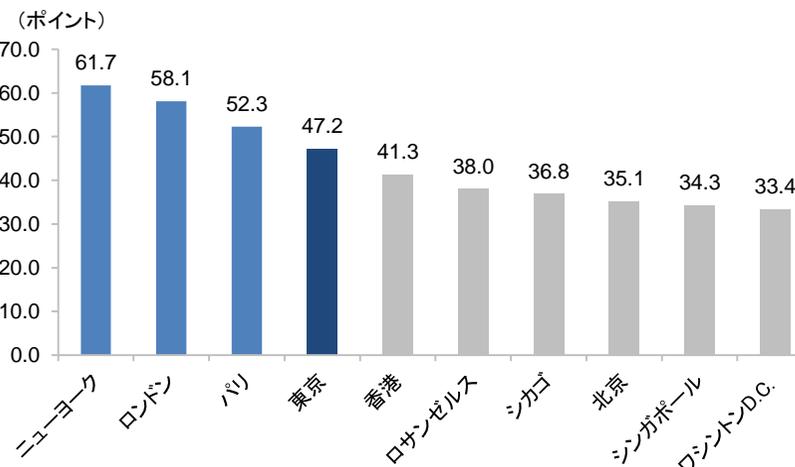
出所:東京都総務局「人口の推移(東京都、全国) 明治5年～平成24年(続)」  
注:2011年は推計値。

## 都道府県別事業所数と従業者数の割合 (2012年)



出所:総務省統計局「平成24経済センサス - 基礎調査(確報)結果」(平成24年2月)  
注:事業所数、従業者数ともに、全国上位10位までの都道府県を掲載。

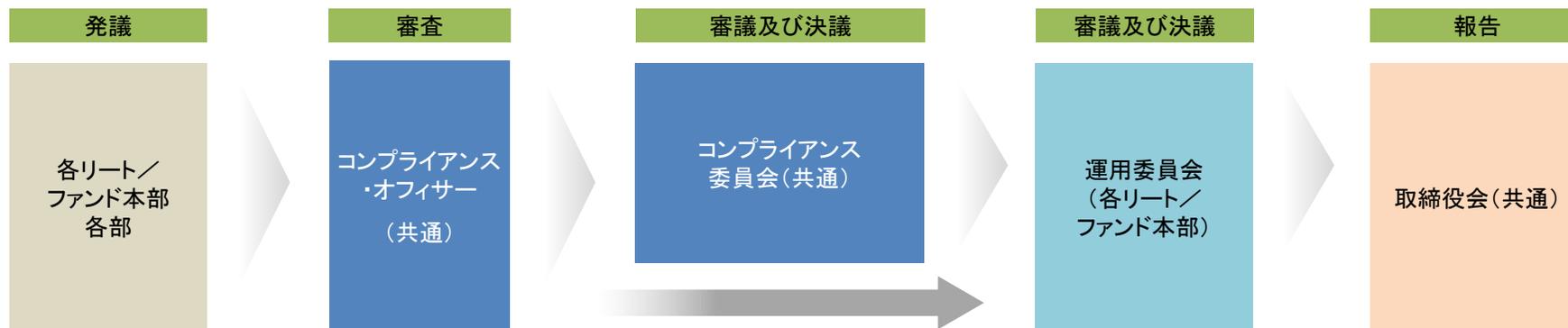
## 世界都市指数 (A.T.Kearney Global Cities Index, 2014)



出所:2014 Global Cities Index and Emerging Cities Outlook  
注:「世界都市指数」は、世界主要66都市を評価の対象としており、「ビジネス活動」(加重平均30%)、「人的資本」(同30%)、「情報流通」(同15%)、「文化的経験」(同15%)、「政治的関与」(同10%)の5つの分野、合計25の測定基準による総合評価によって順位を決めている。

# 本資産運用会社の運用体制

## 本資産運用会社の意思決定フロー



### 意思決定機関の構成員

	コンプライアンス 委員会	運用委員会 (オフィス・リート本部)
代表取締役	●	
コンプライアンス・オフィサー	●	●
取締役(常勤)	●	
オフィス・リート本部長		●
オフィス・リート本部投資運用部長		●
オフィス・リート本部企画部長		●
財務経理部長		●
外部委員(弁護士)	●	
外部委員(不動産鑑定士)(注)		●

### 利害関係者に関する取引規程

資産取得	不動産鑑定士による鑑定評価額を超えての取得を禁止 (ウェアハウジングの場合を除く)
資産譲渡	不動産鑑定士による鑑定評価額未満での譲渡を禁止

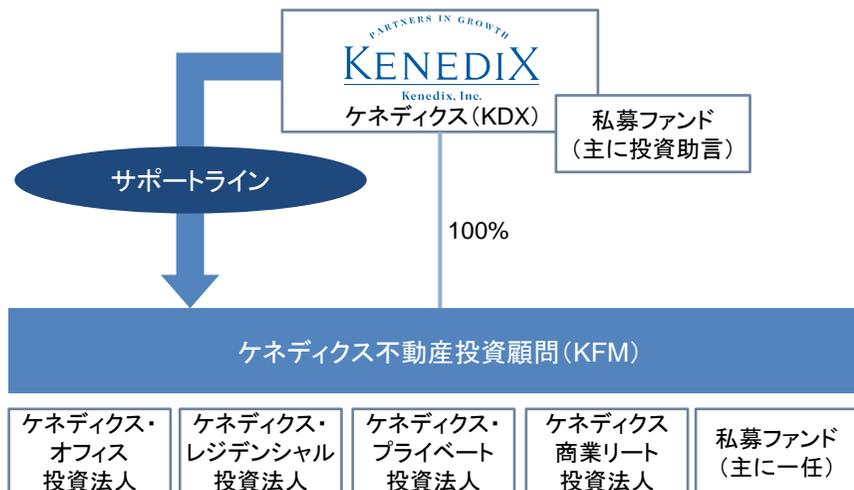
### 本資産運用会社の資産運用報酬体系

運用報酬 I	総資産額の0.15%
運用報酬 II	決算期毎の分配可能金額の3.0%
取得報酬	取得価額の0.5%(利害関係者取引の場合0.25%)
譲渡報酬	譲渡価額の0.5%を上限

注:借入等出席を要しない議案あり。

# グループ内での物件情報検討ルールと運用ガイドライン

## ケネディクス・グループ



## ケネディクス・オフィス投資法人運用ガイドライン

目標ポートフォリオ		投資比率目標
オフィスビル	主たる用途が事務所である延床面積が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビル ・東京23区 延床面積13,000m <sup>2</sup> 以下 ・東京23区以外 延床面積20,000m <sup>2</sup> 以下	80%~100%
	上記以外の主たる用途が事務所である賃貸用オフィスビル	
都市型商業施設	繁華性の高い立地に位置する商業施設	
住宅	賃貸可能面積の過半が住宅用途である賃貸用住宅	0%~20%
その他	アミューズメント、ビジネスホテル、パーキング、教育施設、医療・介護・健康関連施設、借地権が設定された土地(底地)等	

## 物件情報に関する優先検討権(ローテーションルール)の概要

- 本投資法人の主要投資対象である中規模オフィスビル(注1)について、以下の条件により、本資産運用会社内において本投資法人が他の投資法人および私募ファンドに優先して物件の取得検討を行います

所在地	一棟当たりの延床面積	
東京23区	2,000m <sup>2</sup> 以上	13,000m <sup>2</sup> 以下
東京23区以外	3,000m <sup>2</sup> 以上	20,000m <sup>2</sup> 以下

	オフィス・リート本部	レジデンシャル・リート本部	商業リート本部	プライベート・リート本部	私募ファンド本部
	ケネディクス・オフィス投資法人	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	ケネディクス・商業リート投資法人	ケネディクス・プライベート投資法人	私募ファンド
中規模オフィスビル	第1順位	-	-	第2順位	第3順位
その他規模オフィスビル	第2順位	-	-	第1順位	第3順位
賃貸住宅等の居住用施設(注2)	-	第1順位	-	第2順位	第3順位
都市型商業施設(注3)	第3順位	-	第1順位	第2順位	第4順位
その他商業施設(注3)	第3順位	-	第1/第2順位	第2/第1順位	第3/第4順位
ホテル	-	-	-	第1順位	第2順位

注1: オフィスビルとは、不動産を構成する建物の建築基準法上の用途の面積のうち、事務所用途の床面積が最大である不動産又はこれを裏付けとする資産をいいます。

注2: 東京23区内で一棟当たりの延床面積が20,000m<sup>2</sup>以下および東京23区以外30,000m<sup>2</sup>以下の場合。

注3: 商業施設について、物品販売業を営む店舗の床面積が最大の場合を「商業施設」、サービス業等を営む店舗の床面積が最大である場合を「サービス施設」としており、「商業施設」についてはケネディクス商業リート投資法人(KRR)が第1優先検討権を、ケネディクス・プライベート投資法人(KPI)が第2優先検討権を有しており、「サービス施設」についてはKPIが第1優先検討権、KRRが第2優先検討権を有しています。

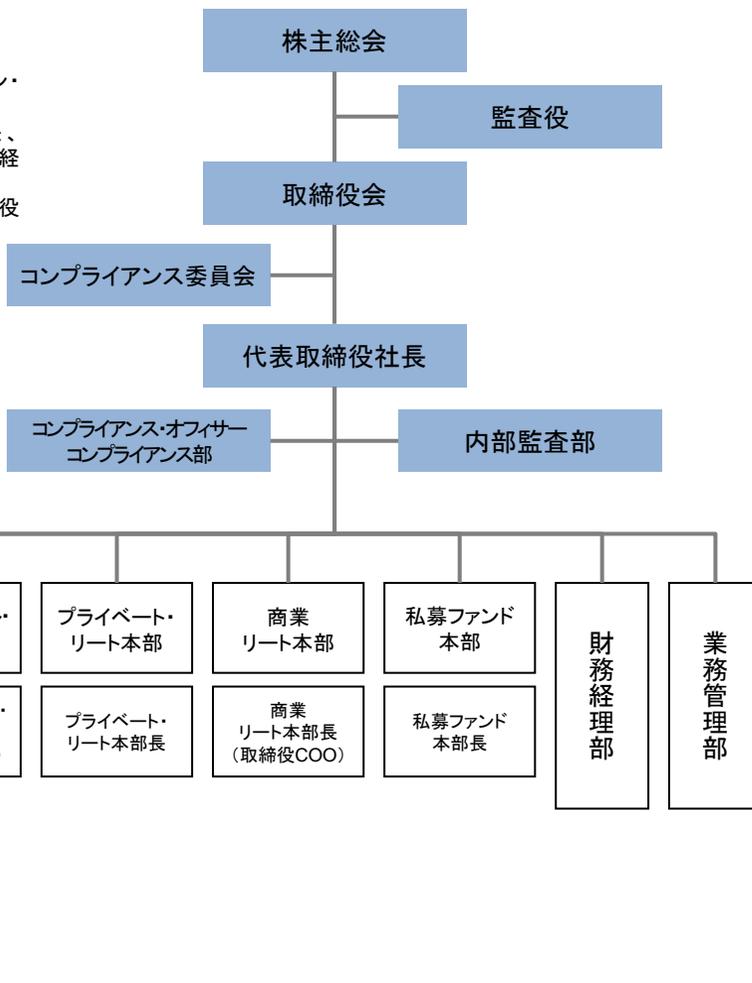
# 本資産運用会社の組織図

## 運用組織図



本間 良輔  
代表取締役社長

- 三菱商事に約26年間在籍
- 1996年10月ケネディ・ウィルソン・ジャパン代表取締役社長に就任
- ケネディクス代表取締役社長、代表取締役会長、取締役会長を経て2013年3月同社相談役に就任
- 2013年10月1日付で代表取締役社長に就任



ケネディクス・オフィス投資法人

## オフィス・リート本部 主要メンバー



内田 直克  
取締役COO兼  
オフィス・リート本部長

- 三菱UFJ信託銀行に約17年間在籍(不動産部、不動産オリジネーション部他)
- ジョイント・アセットマネジメント代表取締役等を経てケネディクス・オフィス・パートナーズに入社、財務企画部に約2年間在籍
- 同社代表取締役社長を経てケネディクス・オフィス投資法人執行役員(現在に至る)
- 2013年10月1日付で取締役最高業務執行者(COO)兼オフィス・リート本部長に就任



佐藤 啓介  
オフィス・リート本部  
投資運用部長

- 東急不動産に約9年間在籍(都市事業本部)
- JPモルガン証券、ブルデンシャル・リアルエステート・インベスターズ・ジャパン等を経てケネディクス入社
- 不動産鑑定士
- ケネディクス・オフィス・パートナーズ財務企画部長を経て2012年8月同社投資運用部長に就任
- 2013年10月1日付でオフィス・リート本部投資運用部長に就任



寺本 光  
オフィス・リート本部  
企画部長

- さくら銀行に約6年間在籍した後、さくら証券、大和証券SMBC及びゴールドマン・サックス証券にて約10年間投資銀行業務を経験
- その後ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパンを経てケネディクス入社
- 2012年8月ケネディクス・オフィス・パートナーズ財務企画部長に就任
- 2013年10月1日付でオフィス・リート本部企画部長に就任

## 財務経理部



市川 徹志  
財務経理部長

- 現三井住友信託銀行に約15年間在籍(不動産ファイナンス等に従事)
- その後タッチストーン・キャピタル証券にて不動産投資銀行業務及びAM担当取締役を経てケネディクス入社
- ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ財務部長を経て、2013年10月1日付で財務経理部長に就任

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、ケネディクス・オフィス投資法人(以下、「本投資法人」と言います)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにケネディクス不動産投資顧問株式会社(以下、「本資産運用会社」と言います)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます)の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページ(<http://www.kdx-reit.com/>)に訂正版を掲載する予定です。